

PLAN LOCAL D'URBANISME

ÉLABORATION 2018 - 2030

COMMUNE DE COURTHEZON



4

REGLEMENT

Document de travail 17 juin 2019

Sommaire

I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
SECTION 1 - PRESENTATION DE LA COMPOSITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	7
1. Contenu et finalité du plan local d'urbanisme :	7
2. La portée juridique du règlement du plan local d'urbanisme :	8
SECTION 2 - ARTICULATION DES REGLES DU PLU AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL.....	8
1. Les réglementations nationales	8
2. Les dispositions des règles générales d'urbanisme (Code de l'urbanisme) :	9
3. Documents supra communaux	11
4. Les servitudes d'utilité publique :	12
5. Plan d'Exposition au Bruit des aérodromes :	13
6. Conditions de l'application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme (entrées de ville) :	14
7. Raccordement des constructions aux réseaux :	14
SECTION 3 - LES PERIMETRES PARTICULIERS AYANT UNE INCIDENCE SUR LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	15
1. Périmètres et dispositions relatives aux diverses autorisations d'urbanisme :	15
2. Périmètres de gestion de l'habitat ancien :	16
3. Périmètres de protection :	17
4. Périmètres de préemption :	18
II - DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES	20
SECTION 1 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	20
SECTION 2 - LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT	25
1. Servitudes d'urbanisme particulières :	26
2. Gestion des risques naturel et technologique	27
3. Gestion de certaines destinations :	28
4. Gestion des formes urbaines :	29
5. Organisation et mise en valeur de la trame viaire :	31
6. Secteurs ou éléments bâtis à préserver :	31
7. Les éléments ou ensembles végétaux à protéger :	31
SECTION 3 - DISPOSITIONS ECRITES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES.....	33
1. Zones de risques liées à la sismicité.....	33
2. Zones de risque naturel lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles.....	33
3. Zones de risques technologiques / Risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses	34
4. Zones de bruit.....	37
5. Gestion des eaux pluviales	38
6. Zones non aedificandi des cours d'eau permanents ou temporaires de la commune	39
7. Opposition au R.151-21 du Code de l'urbanisme	39
SECTION 4 – ADAPTATIONS / DEROGATIONS POSSIBLES AU REGLEMENT	40

1. Adaptations mineures :	40
2. Dérogations :	40
3. Saillies édifiées à l'aplomb d'une voie ou d'une emprise publique.....	41
LEXIQUE DU REGLEMENT	42
III - REGLEMENT DES ZONES	48
SECTION 1 - REGLEMENT DE LA ZONE UA.....	48
SECTION 3 - REGLEMENT DE LA ZONE UC	73
SECTION 4 - REGLEMENT DE LA ZONE UD	86
SECTION 5 - REGLEMENT DE LA ZONE UE.....	99
SECTION 7 - REGLEMENT DE LA ZONE UG	122
SECTION 8 - REGLEMENT DE LA ZONE UL	132
SECTION 9 - REGLEMENT DE LA ZONE 1AU.....	142
SECTION 13 - REGLEMENT DE LA ZONE 2AU.....	155
SECTION 15 - REGLEMENT DE LA ZONE A	167
SECTION 16 - REGLEMENT DE LA ZONE N.....	179

chapitre I

DISPOSITIONS
GENERALES

Chapitre I

I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme dans sa version actualisée conformément au Décret du 28 décembre 2015 et s'applique à l'ensemble du territoire communal de la commune de COURTHÉZON

SECTION 1 - PRÉSENTATION DE LA COMPOSITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La présente section décrit sommairement le contenu, la finalité et la portée juridique de chaque pièce du dossier du plan local d'urbanisme.

1. Contenu et finalité du plan local d'urbanisme :

Conformément aux articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le dossier du plan local d'urbanisme se décompose comme suit :

- **Rapport de présentation** : il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services et analyse l'état initial de l'environnement. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et les règles d'urbanisme. Il évalue les incidences du plan sur l'état initial de l'environnement.
- **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** : il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation par quartier ou par secteur** : elles permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement, une restructuration ou une mise en valeur particulière.
- **Règlement** : il comprend un document écrit et des documents graphiques qui définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la commune.
- **Annexes** : elles constituent un recueil regroupant un certain nombre d'indications ou d'informations pouvant affecter l'occupation et l'utilisation des sols autres que celles issues du règlement du plan local d'urbanisme, et notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique liées notamment au patrimoine (Périmètres de protection des Monuments Historiques...), aux lignes aériennes (Plan d'exposition au bruit...), aux infrastructures de transport ou encore les Plans de Prévention des Risques ;
 - Les périmètres reportés à titre informatif, comme les Zone d'Aménagement Concerté ou les zones où un droit de préemption public s'applique ;
 - Les réseaux d'eau potable et d'assainissement ;

2. La portée juridique du règlement du plan local d'urbanisme :

Conformément aux dispositions des articles R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer

Les occupations et utilisations du sol doivent être d'une part compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou par secteur lorsqu'elles existent, d'autre part conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes du droit des sols doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

SECTION 2 - ARTICULATION DES RÈGLES DU PLU AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement se cumulent aux prescriptions particulières édictées au titre de législations spécifiques, notamment des dispositions suivantes :

1. Les réglementations nationales

- Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages et modifiant certaines dispositions législatives en matière d'enquêtes publiques
- Loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains
- Charte de l'Environnement de 2004
- Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées
- Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
- Loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie
- Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- Loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche
- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
- L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime – définition de l'activité agricole

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie

produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

- Les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité

2. Les dispositions des règles générales d'urbanisme (Code de l'urbanisme) :

Notamment :

- **Les articles L.424.1 et L.102-13** du Code de l'Urbanisme relatifs au sursis à statuer.
- **Les articles L.421-1 à L.421-9** du Code de l'Urbanisme relatifs à la délivrance des permis de construire.
- **Les articles L.113-1 et L.113-2** du Code de l'Urbanisme relatif aux Espaces Boisés Classés
- **L'article L.410-10** du Code de l'Urbanisme (certificats d'urbanisme)
- **Les articles L.430-1 à L.430-9** du Code de l'Urbanisme (permis de démolir)
- **Les articles L.443-1 et R.443-1** et suivants du Code de l'Urbanisme (camping et caravanage)
- Les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de **l'article L.152-7** du Code de l'Urbanisme annexées au présent P.L.U.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme ;
- Les périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur le document graphique du PLU dit Annexes ;
- Les zones d'application du droit de préemption urbain instauré par la délibération du Conseil Municipal.
- **Les articles L.101 à L.103** du Code de l'urbanisme qui énoncent les principes présidant à l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme.
- **L'article L.111-11** dispose que lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

- **L'article L.111-15** qui indique que lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-23, la **restauration** d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- **L'article L.111-16** prévoit que, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire et hors des périmètres des immeubles et sites inscrits et classés au titre du Code du patrimoine, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Par contre la décision peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
- **L'article L.111-19** impose des limitations des surfaces affectées aux aires de stationnement pour les nouveaux commerces et établissements de spectacles cinématographiques.
- **L'article L.152-1** indique que l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- **L'article L.152-2** précise que le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti faisant l'objet d'un emplacement réservé en application de l'article L.151-41 peut exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.
- **L'article L.152-3** dispose que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinante.
- **L'article L.152-4** offre la possibilité à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, par décision motivée, d'accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :
 - la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
 - la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
 - des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Les articles R 111-2, R 111-3-2, R111-4, R 111-14-1, R 111-14-2 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

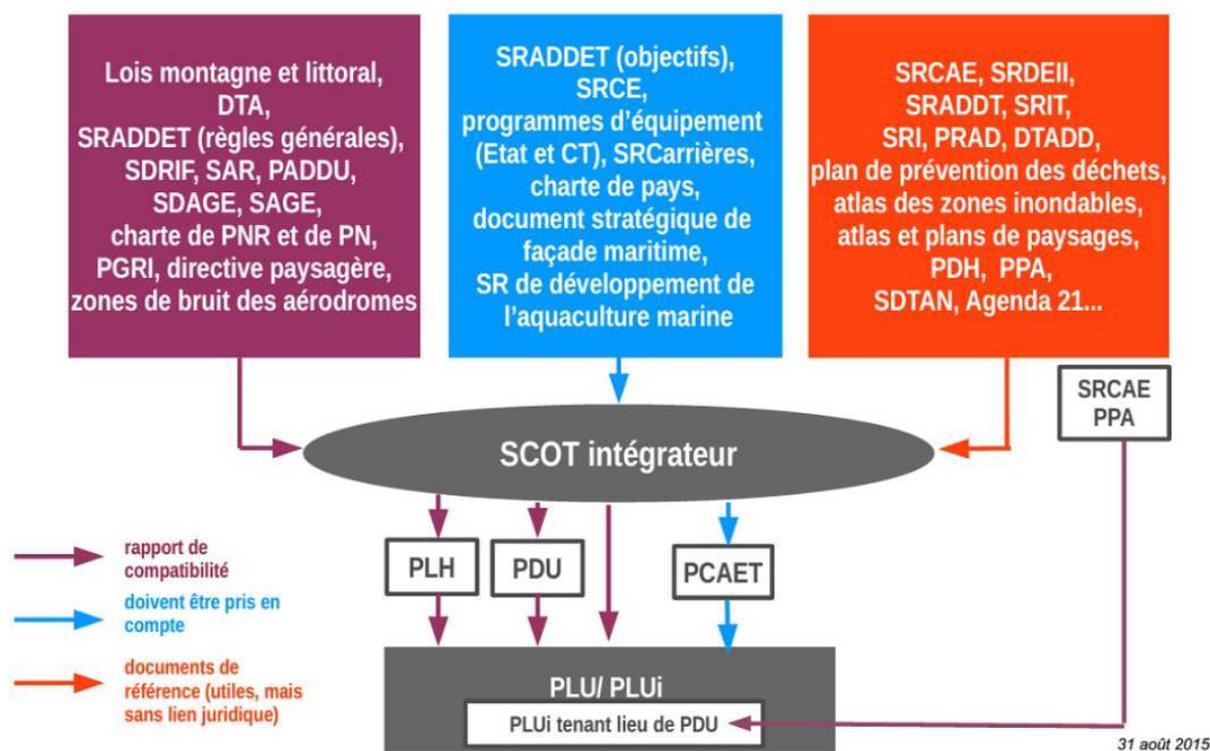
- **L'article R.111-2** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **L'article R.111-3** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.
- **L'article R.111-4** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **L'article R.111-26** qui dispose que Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **L'article R.111-27** en vertu duquel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3. Documents supra communaux

La planification territoriale est régie par plusieurs documents, relevant de différents échelons. Le lien entre ces différents documents est un rapport de compatibilité et non de conformité et dans d'autres cas il s'agit de documents de référence sur lesquels le projet doit s'appuyer. Dans la hiérarchie des normes le Schéma de Cohérence Territoriale est, pour le Plan Local d'Urbanisme, le document intégrateur des normes supérieures.

Le SCOT intégrateur dans la hiérarchie des normes



a) Le SCoT du Bassin de vie d'Avignon

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) permettent aux communes appartenant à un même bassin de vie de mettre en cohérence, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement. Dans l'articulation des différents documents d'urbanisme ou de planification thématique, le SCoT joue le rôle de relais entre les normes nationales et celles plus locales.

Il comporte plusieurs documents dont le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui expose une stratégie d'aménagement spatiale, et le document d'orientations générales (DOG) dont l'objectif est de fixer des mesures concrètes pour tenir les ambitions affichées du PADD. Ce document s'impose au Plan Local d'Urbanisme de la commune (sous le principe de la compatibilité) et prévoit par exemple :

- Création de 30% de logements sociaux minimum sur l'ensemble des nouveaux logements

- Urbanisation en continuité immédiate de l'existant
- Hiérarchie du réseau de voirie, avec entre autres, comme prescription, l'interdiction d'accès direct sur les voies principales pour l'habitat et l'activité isolée

Le SCoT du Bassin de vie d'Avignon a été approuvé le 16 décembre 2011. Une révision générale a été engagée.

b) 2^{ème} Programme Local de l'Habitat – Communauté de Communes du Pays Réuni d'Orange (CCPRO)

La réalisation du deuxième Programme Local de l'Habitat (PLH), traduit les engagements en matière de politique de l'Habitat de la CCPRO dont la commune de Courthézon fait partie.

Conformément aux besoins en logements pour les habitants actuels et futurs du territoire de la communauté, le PLH prévoit la production de 2230 logements sur les 6 ans du PLH. Les objectifs de cette politique sont multiples : diversifier l'offre de logements dans un souci d'équilibres sociaux et territoriaux, requalifier les parcs de logements existants et soutenir leur renouvellement, répondre aux besoins spécifiques en logements et en hébergement (des personnes défavorisées, des jeunes en insertion professionnelle et étudiants, des personnes âgées ou handicapées, des gens du voyage).

4. Les servitudes d'utilité publique :

Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L151-43 et affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du plan local d'urbanisme (annexe : servitudes d'utilité publique). Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

Les Plans de Prévention des Risques Naturels (comme les inondations PPRi) ou Technologiques, constituent notamment des servitudes d'utilité publique.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan local d'urbanisme peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont détaillées en annexe du livre 1^{er} de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme.

Liste des servitudes d'utilité publique sur le territoire de la commune de Courthézon:

- A3 Servitude de passage des engins mécaniques d'entretien et de dépôt des produits de curage et faucardement attachés aux canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement : **canal de Carpentras**
- A4 Terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau : **cours d'eau et fossés réunis de Courthézon**
- AC1 Protection des Monuments Historiques: **une cloche de bronze de 1571 et une cloche de bronze de 1740 dans l'église, beffroi, fontaine Bellecroix, enceinte urbaine (remparts), château de Val Seille,**
- AS1 Périmètre de protection des eaux potables et minérales: **Captage de la source et du puits des Neuf Fonds**
- EL7 Alignement : **Plans d'alignement du Chemin du Moulin et du Chemin des Crémades**

- I1 hydrocarbures liquides : **Pipeline Sud-Européen**
- I1 Hydrocarbures liquides : **Pipeline Méditerranée Rhône et 1 câble coaxial de télécommunication**
- I1 bis Hydrocarbures liquides : **Oléoduc de Défense Commune Fos-Langres**
- I3 Etablissement des canalisations de distribution et de transport de gaz: **DN 80 (Courthézon-Courthézon), DN 100 Courthézon - Carpentras, DN 600 Courthézon - Visan et DN 600 St-Martin-de-Crau - Courthézon**
- I4 (a) Transport d'énergie électrique: **liaison souterraine 63 000 volts (Courège-Courthézon)**
- I4 (b) Etablissement de canalisations électriques : **Transport -Distribution de 2ème catégorie, tension comprise entre 1 000 volts et 50 000 volts**
- Int1 Voisinage des cimetières: **cimetière de Courthézon**
- PM1 Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) et Plans de Prévention de Risques Miniers (PPRM) : **Plan de Prévention des Risques Inondation du Bassin Versant de l'Ouvèze et de ses affluents**
- PT1 Transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques: **Aérodrome d'Orange Caritat, n°PT184008701**
- PT2 Transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat: **Aérodrome d'Orange Caritat, n°PT284008701 et PT284008702**
- PT3 Communications téléphoniques et télégraphiques: **Câble à fibre optique Lyon-Marseille FO05, tronçon Pierrelatte -Orange** (Câble Grande Distance n°426 Le Pontet-Orange, tronçon n°1 / Câble Grande Distance n°437 Marseille-Lyon, tronçon n°2)
- PT4 Servitudes d'élagage, relatives aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public : abrogée
- T1 Chemin de fer et servitudes de grande voirie: **Ligne Paris-Lyon-Marseille**
- T5 Servitudes aéronautiques - Servitudes de dégagement (aérodromes civils et militaires): **Aérodrome d'Orange Caritat n° T05 840 087 01**

5. Plan d'Exposition au Bruit des aérodromes :

Au titre des articles L.112-3 et suivants du Code de l'urbanisme, les Plans d'Exposition au Bruit des aérodromes sont annexés au plan local d'urbanisme. Il est notamment précisé que dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit.

Le territoire de la commune de Courthézon est concerné par le Plan d'Exposition au Bruit de la Base Aérienne 115 Orange-Caritat.

6. Conditions de l'application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme (entrées de ville) :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Les dispositions de l'article L.111-8 relatif au recul des constructions et installations dans les espaces non urbanisés le long des autoroutes, routes express et déviations ne s'appliquent pas dès lors que le règlement du plan local d'urbanisme ou les orientations d'aménagement et de programmation par secteur et par quartier prévoient des dispositions spécifiques relatives à la prise en compte par les projets de constructions ou d'installations, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbanistique et des paysages.

En ce qui concerne l'entrée de ville à Courthézon, les dispositions de l'article L.111-6 s'appliquent, en dehors des espaces déjà urbanisés :

- Sur une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A7 ;
- Sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation RD 907 et RD 950d.

7. Raccordement des constructions aux réseaux :

Outre les règles édictées par le plan local d'urbanisme ci-après, il est rappelé que les raccordements des constructions aux réseaux d'eau et d'assainissement doivent également satisfaire :

- a) aux règles de salubrité et de sécurité publique spécifiées notamment dans le Code civil, le Code de la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales ;
- b) au règlement sanitaire départemental ;
- c) aux dispositions :
 - o du service public d'assainissement collectif ;
 - o du service public d'assainissement non collectif ;
 - o du service public de l'eau ;
 - o de gestion des eaux pluviales.
- d) aux dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'urbanisme relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible rappelé ci-après :

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ».

SECTION 3 - LES PÉRIMÈTRES PARTICULIERS AYANT UNE INCIDENCE SUR LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Il s'agit des périmètres, notamment ceux visés aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui peuvent être reportés à titre d'information sur les documents graphiques ou en annexe du plan local d'urbanisme.

Dans ces périmètres, s'appliquent des dispositions destinées à assurer la mise en œuvre soit d'un projet urbain au moyen d'outils particuliers tel que l'outil d'urbanisme opérationnel, de financement de l'aménagement, de requalification du bâti existant ou de résorption d'îlots insalubres, soit d'actions foncières liées à ces opérations.

Sans systématiquement concerner le territoire communal il s'agit notamment :

1. Périmètres et dispositions relatives aux diverses autorisations d'urbanisme :

- a) **Lotissement** : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (L.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement, qui se cumulent à celles du plan local d'urbanisme, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
La liste des règlements de lotissements applicables à la date d'approbation du PLU sont en annexes.
- b) **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)** : Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (L.311-1 du Code de l'Urbanisme).
Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher pour la construction autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone (L.311-6 du Code de l'Urbanisme).
- c) les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent les **dispositions relatives au permis de démolir** (L.421-3 du Code de l'Urbanisme). Il s'applique sur l'ensemble du territoire communal de Courthézon, suite à la délibération n°2010-104 du Conseil Municipal en date du 21 octobre 2010.
- d) les périmètres des **zones sensibles à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable** (L.115-3 du Code de l'Urbanisme). Sur le territoire communal de Courthézon il s'applique à l'ensemble des zones inondables et aux secteurs compris dans les périmètres de protection des monuments historiques, suite à la délibération n°2008-006 du Conseil Municipal en date du 17 janvier 2008.

- e) les **périmètres de sursis à statuer** (Article L.424-1 du Code de l'urbanisme). Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles du Code de l'Urbanisme :
- au 6° de l'article L.102-13 : à l'intérieur du périmètre d'une opération d'intérêt national, lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement ;
 - L.153-11 : durant la réalisation du Plan Local d'urbanisme l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
 - L.311-2 : à compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'aménagement et l'équipement de la zone, le sursis à statuer peut être prononcé
 - et par l'article L.331-6 du Code de l'Environnement : à compter de la décision de l'autorité administrative prenant en considération la création d'un parc national, il peut être sursis à statuer sur les demandes d'autorisation de travaux, constructions et installations projetés dans les espaces ayant vocation à figurer dans le cœur du parc national et qui auraient pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect des espaces en cause.
- f) **Le principe de réciprocité en matière de distance d'éloignement à l'égard de bâtiments agricoles** (Article L. 111-3 du Code rural) : Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.
- Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme.
- g) Article L.151-11 du Code de l'urbanisme : dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les **bâtiments agricoles** qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un **changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

2. Périmètres de gestion de l'habitat ancien :

- a) **Secteur sauvegardé** (Articles L.313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) : Secteur présentant un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non.
- b) **Résorption de l'habitat insalubre** : Périmètre destiné à une opération publique, sous maîtrise d'ouvrage locale, permettant le traitement de l'insalubrité irrémédiable par acquisition publique de terrains ou d'immeubles impropres à l'habitation dans une optique de protection, de relogement et d'amélioration des conditions de vie des occupants.
- c) **Périmètres de restauration immobilière** (Articles L.313-4 et suivants du Code de l'Urbanisme) : Au sein de ces périmètres, des opérations de restauration immobilière peuvent intervenir. Elles ont comme objectif la réalisation de travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition,

ayant pour conséquence la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

A la date d'approbation du PLU il n'existe aucun de ces types de périmètre sur le territoire communal de Courthézon. Toutefois, une Opération pour l'Amélioration de l'Habitat multi-sites intercommunale est engagée.

3. Périmètres de protection :

- a) **Périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre** : En application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement, les infrastructures de transport terrestre ont été identifiées et classées en cinq catégories par arrêtés préfectoraux qui déterminent ainsi les secteurs exposés à des nuisances sonores. Dans ces secteurs, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement sont soumises à des prescriptions particulières de protection acoustique. Les arrêtés préfectoraux figurent en annexe du plan local d'urbanisme.

Sur le territoire communal de Courthézon, et selon l'arrêté préfectoral du 2 février 2016, il s'agit de : l'autoroute A7 (catégorie 1), la RD907 (catégorie 2 et 3), la RD950d (catégorie 3), les voies communales du Faubourg de Luynes, Place Porte des princes, Boulevard de la république et Boulevard Victor Hugo (catégorie 3) et la ligne ferroviaire Lapalud-Avignon (catégorie 1).

- b) **Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières** et de zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application du Code minier ;
- c) **La protection des vestiges archéologiques** en vertu de la loi du 27 septembre 1941 et les décrets du 5 février 1986 et 25 février 1993.

Avant tout travaux (constructions, assainissement, labours profonds, etc.) entraînant des terrassements et des affouillements dans les zones sensibles dont la liste et les emplacements sont fournis en annexe, il est fait obligation de prévenir la Direction des Antiquités de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, et le Service d'Archéologie Départemental, afin de leur permettre de réaliser à titre préventif toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

En dehors de ces zones, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande, saisir le Préfet de Région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (article L.522-4 du Code du Patrimoine). En outre, les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du Code de l'Urbanisme, peuvent décider de saisir le Préfet de Région, en se fondant sur les éléments de localisation dont elles ont connaissance (article R.523-8 du Code du Patrimoine).

Le plan de situation des zones sensibles est annexé au PLU sur la carte des contraintes. L'extrait de la carte archéologique nationale reflète l'état de connaissance au 30 août 2016. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste ne peut être considérée comme exhaustive.

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-D'azur (Service Régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du Code du patrimoine (Livre V Titre III).

- d) Les périmètres des **zones agricoles protégées** délimitées par arrêté préfectoral en application de l'article L.112-2 du Code rural, portant sur des zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation. La délimitation

des zones agricoles protégées est annexée au plan local d'urbanisme. Le territoire de Courthézon ne fait pas actuellement l'objet d'une telle protection.

- e) Le périmètre de **protection environnementale** sur la rive Ouest de l'Ouvèze afin de protéger la zone Natura 2000 située dans ce secteur. Une bande de 100 mètres en zone non aedificandi a été établie à partir de la digue Ouest de l'Ouvèze, permettant par ailleurs une zone tampon vis-à-vis du risque d'inondation.

4. Périmètres de préemption :

- a) Les périmètres relatifs au **Droit de Préemption Urbain** délimités en application de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme. Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur :
- tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan,
 - dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L.1321-2 du Code de la Santé Publique,
 - dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques en application de l'article L.515-16 du Code de l'Environnement,
 - dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L.211-12 du même code,
 - ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L.313-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.
- b) En application des articles L.113-14 du Code de l'Urbanisme, il est institué des **zones de préemption dans les Espaces Naturels Sensibles du Département**. Sur le territoire communal de Courthézon, cela concerne le site de l'Etang Salé dont le droit de préemption est au bénéfice du Conseil Départemental de Vaucluse.

chapitre II

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Chapitre II

II - DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

SECTION 1 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme est divisé en plusieurs zones. Chacune de ces zones est définie par le Code de l'Urbanisme en ces termes :

- c) **Les zones urbaines** – L'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme dispose : "Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter."
- d) **Les zones à urbaniser** – L'article R.151-20 du Code de l'urbanisme dispose : "Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
 - Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »
- e) **Les zones agricoles** – L'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme dispose : "Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
En zone A peuvent seules être autorisées :
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
 - Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.
- f) **Les zones naturelles et forestières** – L'article R.151-24 du Code de l'urbanisme dispose : "Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.
- En zone N, peuvent seules être autorisées :
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
 - Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci."

Le PLU de Courthézon définit les zones suivantes :

UA

- Cette zone correspond au centre-ville historique de Courthézon dont le caractère architectural et urbain est affirmé. Le tissu urbain y est dense avec des constructions édifiées le plus souvent en limite des voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques. Son périmètre correspond au tracé des remparts et des boulevards périphériques Est et Sud.
- Cette zone regroupe des fonctions urbaines centrales et diversifiées : habitat, services et équipements, activités commerciales et artisanales compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Tout projet devra se faire en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui concerne ce secteur : OAP Centre-Ville et faubourgs : Val Seille, Grande Fontaine, République Moulin, Faubourg de Luynes.

UB

- Cette zone correspond à la première extension autour du centre ancien, en majorité bâtie sur cours et jardin et en ordre continu généralement le long des principales voies que sont : le boulevard. Pasteur, le boulevard. Victor Hugo, le Faubourg St Georges, le Faubourg St Pierre, le Faubourg de Luynes, l'avenue Jean Jaurès. Cette zone intègre également une friche industrielle qui s'intercale entre la voie ferrée et le centre ancien, à proximité immédiate de la gare.
- A l'instar du centre ancien, cette zone regroupe des fonctions urbaines centrales et diversifiées : habitat, services et équipements, activités commerciales et artisanales compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Secteurs

- **UBp** : Secteur d'extension, autour du centre ancien des Faubourgs de Luynes et St Pierre et du Boulevard Pasteur, surplombé par la silhouette des remparts et dans lequel les hauteurs des constructions et les aspects extérieurs sont encadrés afin de préserver les vues et les caractéristiques patrimoniales du centre ancien ;
- **UBr** : Secteur situé le long du boulevard. Victor Hugo et de l'avenue Jean Jaurès et intégrant la friche industrielle le long de la voie ferrée et ayant pour vocation l'accueil d'activités compatibles avec la destination habitation (commerce, artisanat, services,...), notamment dans le cadre de programme de renouvellement urbain. Ce Secteur fait l'objet de l'application d'un Coefficient d'Emprise au Sol, en raison de son exposition particulièrement importante au risque d'inondation.
- Tout projet devra se faire en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui concerne ce secteur : OAP Centre-Ville et faubourgs : Val Seille, Grande Fontaine, République Moulin, Faubourg de Luynes.

UC

- Cette zone correspond aux secteurs de développement urbain récent. Le tissu urbain y est constitué d'un habitat à dominante individuel organisé le plus souvent en ordre discontinu ou plus rarement en ordre continu (constructions en limite séparative et ponctuellement le long des voies ouvertes à la circulation publique). La densité des constructions y est moyenne à faible, mais ponctuellement plus forte comme dans le quartier de la rue Frédéric Soumille et du boulevard. Jean Henri Fabre ou encore de la Barrade.

- Cette zone correspond à l'enveloppe d'extensions urbaines immédiate autour du centre-ville et de ses faubourgs. Elle se déploie à l'Ouest jusque contre l'A7 et la RD907 et à l'Est au-delà de la voie ferrée (La Clède, Les Crémades). Elle comporte notamment les lotissements les plus récents : Les Jardins d'Aurélié quartier du chemin de la Paix, le lotissement du Moulin chemin du Moulin, les Lotissements du Clos de la Seille et du Vert Clos dans le quartier des Crémades, le quartier de la Barrade, ainsi que les lotissements les plus anciens notamment : Verdi, Marcel Pagnol, André, Les Clèdes, Les Sources.
- Cette zone offre une fonction principale d'habitat même si des activités et des équipements peuvent ponctuellement y prendre place, notamment des activités viticoles en particulier dans le quartier du Faubourg St Georges qui historiquement accueille ce type d'activité. Elle comporte des secteurs à vocation principale d'accueil d'établissements commerciaux et/ou de services : quartiers des Barrières, de la Barrade et du boulevard des Anciens Combattants (Conil).
- Tout projet devra se faire en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui concernent ce secteur : OAP de la Barrade et OAP Centre-Ville et faubourgs : Val Seille, Grande Fontaine, République Moulin, Faubourg de Luynes.

Secteurs

- **UCp** : secteur d'extension autour du centre ancien situé entre le Faubourg de Luynes et la RD907, surplombé par la silhouette des remparts et de la colline du centre ancien, dans lequel les hauteurs des constructions et les aspects extérieurs sont encadrés afin de préserver les vues et les caractéristiques patrimoniales du centre historique ;
- **UCr** : secteur situé à l'Est du centre-ville entre la contre Seille et la voie ferrée. Il concerne les quartiers desservis par l'allée Martin Luther King, le boulevard. Jean Henri Fabre, l'avenue de la Gare, la rue Frédéric Soumille, l'avenue Jean Jaurès pour partie, la rue Pierre Long, le boulevard. Gambetta, la rue René Char et le Nord du chemin de la Paix. Ce Secteur fait l'objet de l'application d'un Coefficient d'Emprise au Sol en raison de son exposition particulièrement importante au risque d'inondation.
- **UCc** : secteur correspondant au quartier du hameau des Sourcières faisant l'objet de l'application d'un Coefficient d'Emprise au Sol pour des raisons d'intégration urbaine et de sensibilité paysagère. Par ailleurs les constructions font l'objet de prescriptions ou recommandations relatives au niveau du plancher habitable par rapport au terrain naturel, en raison d'un risque d'inondation résiduel.
- **UCs** : secteur correspondant aux quartiers à vocation commerciale, artisanale et de services des Barrières, de la Barrade et du boulevard des Anciens Combattants (Conil).

UD

- Cette zone correspond aux secteurs de développement urbain récent excentrés du centre-ville. Le tissu urbain y est constitué d'un habitat à dominante individuel organisé le plus souvent en ordre discontinu ou plus rarement en ordre continu (constructions en limite séparative). La densité des constructions y est moyenne à faible.
- Cette zone correspond :
 - au hameau des Sourcières qui s'est développé le long de la route de Châteauneuf-du-Pape à l'Ouest de l'autoroute ;
 - à un groupe d'habitations le long de la RD907 dans le quartier de la Barrade et du Bousquet ;
 - à certains quartiers à l'Est de la voie ferrée, à savoir les quartiers du chemin de la Tapy, des Cantons et de l'extrémité Est du chemin des Crémades ;
- Cette zone offre une fonction principale d'habitat même si des activités peuvent ponctuellement y prendre place.
- Tout projet devra se faire en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui concernent ce secteur : OAP de la Barrade, OAP des Sourcières, OAP Le Plan Les Crémades.

Secteurs

- **UDa** : secteur correspondant aux quartiers du chemin de la Tapy, des Cantons et de l'extrémité Est du chemin des Crémades. Ce secteur fait l'objet de l'application d'un Coefficient d'Emprise au Sol pour des raisons d'intégration urbaine, de sensibilité environnementale et paysagère. Par ailleurs, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions dans ce secteur doivent disposer d'un système d'assainissement autonome adapté au caractère hydromorphe des terrains.

- **UDb** : secteur correspondant au quartier du Bousquet qui s'intercale entre l'autoroute et la RD907, dont la configuration de la voirie de desserte et des intersections avec la RD907, ne peuvent assurer une augmentation du trafic. L'urbanisation de ce Secteur est suspendue à la mise en sécurité de l'accès du quartier du Bousquet. Une modification/révision du document d'urbanisme sera nécessaire pour permettre la poursuite du développement urbain de ce Secteur.
- **UDc** : secteur correspondant au quartier du hameau des Sourcières faisant l'objet de l'application d'un Coefficient d'Emprise au Sol pour des raisons d'intégration urbaine et de sensibilité paysagère.

UE

- Cette zone correspond à l'ensemble des secteurs d'activités économiques de la commune dans lesquels se développent des activités artisanales, commerciales, de services et localement industrielles. Le tissu urbain y est hétérogène : regroupant des zones d'activités planifiées et d'anciennes implantations ayant connu diverses phases d'extension et d'aménagement.
- Cette zone correspond :
 - à la ZAE d'intérêt communautaire de la Grange Blanche I et II dont l'extension III est prévue en continuité au Nord sur la commune de Jonquières et une possible extension à moyen long terme sur la commune de Courthézon à l'Est ;
 - à des secteurs à dominante d'activités économiques artisanales et de services que sont : la Roquette au nord du centre-ville, la Barrade comprenant notamment le site de la cave coopérative ;
 - à un site d'activités industrielles : la Rollande ;

Secteurs

- **UEa** : secteur du quartier de la Barrade correspondant au site de la cave coopérative, hors zonage d'assainissement collectif du schéma directeur.
- **UEb** : secteur, qui s'intercale entre l'autoroute et la RD907, regroupant en majorité des activités artisanales et de services correspondant au quartier du Bousquet. La configuration de la voirie de desserte et des intersections avec la RD907, ne peuvent assurer une augmentation du trafic. L'urbanisation de ce secteur est suspendue à la mise en sécurité de l'accès du quartier du Bousquet. Une modification/révision du document d'urbanisme sera nécessaire pour permettre la poursuite du développement urbain de ce secteur.
- **UEia** : secteur correspondant au site industriel de la Rollande, hors zonage d'assainissement collectif du Schéma Directeur. Ce secteur fait l'objet de règles spécifiques correspondant aux besoins particuliers des activités qu'il accueille.
- **UEp** : secteur, du quartier de la Roquette au nord du centre-ville, regroupant en majorité des activités artisanales et de services, dans lequel les hauteurs des constructions et les aspects extérieurs sont encadrés afin de s'intégrer au contexte paysager.
- **UEpa** : secteur, du quartier de la Roquette au nord du centre-ville, regroupant en majorité des activités artisanales et de services, hors zonage d'assainissement collectif du schéma directeur. Par ailleurs, dans ce secteur les hauteurs des constructions et les aspects extérieurs sont encadrés afin de s'intégrer au contexte paysager.

UF

- Cette zone accueille des équipements publics administratifs, éducatifs, culturels, sportifs et de loisirs, ainsi que des groupes de logements associés à ces équipements.
- Cette zone correspond au quartier de la Roquette et du parc du Château de Val Seille et regroupe la mairie et ses annexes, les écoles publiques dont la cantine, le centre de loisir, la maison des jeunes, la salle polyvalente, le théâtre de la Roquette, les équipements sportifs et leurs locaux (stade, vestiaires et terrains de foot, tennis, skatepark,...), ainsi que le CCAS et un groupe de logements sociaux. Elle comprend également le site du Moulin au Sud du centre-ville à vocation sportive et de loisirs et le site de la station d'épuration au hameau des Sourcières.
- Tout projet devra se faire en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui concerne ce secteur : OAP Centre-Ville et faubourgs : Val Seille, Grande Fontaine, République Moulin, Faubourg de Luynes.

Secteurs

- **UFI** : secteur correspondant à l'espace sportif et de loisirs du Moulin ;
- **UFp** : secteur correspondant au parc et au Château de Val Seille, dans lequel tout projet doit s'intégrer au cadre patrimonial et paysager ;

UG

- Cette zone correspond au site de la gare ferroviaire et ses abords immédiats.
- Tout projet devra se faire en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui concernent ce secteur : OAP quartier des Ecluses et OAP Centre-Ville et faubourgs ;

UL

- Cette zone correspond aux espaces aménagés, à vocation d'hébergement et de loisirs touristiques du hameau des Sourcières. Elle comporte des équipements et installation liés à l'activité de camping (restaurant, piscine, bureau administratif, locaux techniques,...).

1AU

- La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à court terme. La zone 1AU correspond à des secteurs en voie de mutation pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit d'une zone à vocation mixte d'habitat, de services, d'activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et d'équipements.
- La zone 1AU correspond au quartier de la Barrade, à un secteur du hameau des Sourcières, au quartier des Ecluses et pour partie au quartier Le Plan Les Crémades.
- Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble en cohérence avec les Orientations d'Aménagement dont certains secteurs font l'objet : OAP de la Barrade, OAP des Ecluses, OAP des Sourcières et OAP Le Plan Les Crémades.

Secteurs

- **1AUc** : secteur correspondant au quartier du hameau des Sourcières faisant l'objet de l'application d'un Coefficient d'Emprise au Sol pour des raisons d'intégration urbaine et de sensibilité paysagère. Par ailleurs les constructions font l'objet de prescriptions relatives au niveau du plancher habitable par rapport au terrain naturel, en raison d'un risque d'inondation résiduel.
- **1AUg** : secteur du quartier des Ecluses faisant l'objet de règles spécifiques, afin de prendre en compte les constructions existantes.
- **1AUp** : secteur de développement urbain proche du centre ancien, surplombé par la silhouette des remparts, dans lequel les hauteurs des constructions et les aspects extérieurs sont encadrés afin de préserver les vues et les caractéristiques patrimoniales du centre historique ;

2AU

- La zone 2AU est une zone pour partie déjà bâtie, insuffisamment équipée pour assurer un nouveau développement urbain. Cette zone est destinée à une fonction principale d'habitat même si des activités peuvent ponctuellement y prendre place.
- La zone 2AU correspond au quartier du Plan du chemin de Verclos au chemin des Crémades.
- Seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées. Une modification/révision du document d'urbanisme sera nécessaire pour permettre la poursuite du développement urbain sur cette zone.
- Tout projet devra se faire en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui concerne ce secteur : OAP Le Plan Les Crémades..

Secteurs

- **2AUa** Secteur du quartier du Plan / chemin de Verclos. Ce secteur fait l'objet de l'application d'un Coefficient d'Emprise au Sol pour des raisons d'intégration urbaine, de sensibilité environnementale et paysagère. Par ailleurs, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les

constructions dans ce secteur doivent disposer d'un système d'assainissement autonome adapté au caractère hydromorphe des terrains.

- **2AUeq** Secteur du quartier du Plan du chemin de Verclos au chemin des Crémades destiné à accueillir un développement urbain d'ensemble sous la forme d'un éco-quartier.

A

- La zone A, correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- La zone A englobe les zones viticoles des collines de Châteauneuf-du-Pape et du plateau des Garrigues, ainsi que les zones de polyculture (céréales, pâtures, vignes, maraîchage,...) de la plaine du Comtat Venaissin et de l'Ouvèze.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

Secteurs

- **Ap** Secteur agricole à protéger en raison de ses qualités paysagères correspondant aux collines de Châteauneuf-du-Pape, au plateau des Garrigues, à la colline de St-Laurent et au lit majeur aval de la Seille. Une attention particulière doit être apportée à la bonne intégration paysagère de toute nouvelle construction.
- **Aj** Secteur regroupant des jardins familiaux dans le quartier des Ecluses, où seuls des abris peuvent être édifiés.

N

- Elle correspond aux zones, équipées ou non, présentant un caractère naturel et/ou forestier, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- La zone N regroupe les zones naturelles de la commune (notamment : lit de l'Ouvèze, colline de Montellier, zone naturelle de l'Etang Salé, zone humide du quartier des Tord et Paluds, bois de Pécoulette et du plateau des Garrigues, sommet de la colline du centre-ville et au pied des remparts Nord-Est).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont autorisées.

Secteurs

- **Np** Secteur naturel à protéger en raison de ses qualités paysagères, environnementales et historiques, correspondant au lit de l'Ouvèze, au site de l'Etang Salé et aux espaces naturels au sommet de la colline du centre-ville et au pied des remparts Nord-Est.

SECTION 2 - LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

Définition, valeur juridique et champ d'application :

Dans un rapport de conformité, le règlement est opposable à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements, occupations ou utilisations du sol qui sont soumis à une autorisation ou déclaration.

Le règlement graphique prime sur le règlement écrit des zones. Le règlement écrit des zones peut contenir des graphiques qui peuvent être de simple illustration et donc ne pas avoir de caractère réglementaire si cela est précisé. Dans ce cas il s'agit d'illustrations permettant de mieux comprendre la règle.

Le règlement écrit et graphique est complété par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces dernières peuvent être plus restrictives mais pas plus permissives que le règlement écrit et graphique

Les dispositions graphiques s'articulent ainsi avec la règle écrite (en complément ou substitution) et figurent dans la légende des documents graphiques. La présente section définit les outils utilisés et leurs effets, et pour certains d'entre eux les dispositions réglementaires afférentes, tous n'ont pas été mis en œuvre dans le présent PLU, mais pourraient l'être lors de ses futures évolutions.

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet notamment l'édiction de dispositions relatives soit à la gestion de certaines destinations, soit à la protection ou à la mise en valeur d'ensembles bâtis, végétaux ou arborés, soit à la gestion de formes urbaines, soit à l'organisation et à la préservation d'éléments de la trame viaire, soit à des servitudes d'urbanisme particulières.

1. Servitudes d'urbanisme particulières :

1.1 Servitudes d'urbanisme particulières mise en œuvre dans le PLU

a) **Emplacement réservé.** Selon l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

b) **Secteur de mixité sociale.** Selon l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

o b.1. Règle générale

- Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement de PLU, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...) à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à destination locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir.
- Ce pourcentage et les catégories de logements à destination locatif sociaux à réaliser, établies en fonction de leurs modalités de financement (PLAI, ...), varient en fonction de la taille du programme de construction ou d'aménagement, déterminée par la surface de plancher totale de celui-ci affectée à l'habitation, dans les conditions définies par le tableau figurant dans l'annexe « servitude d'urbanisme particulières » sous la rubrique « secteurs de mixité sociale article L.151-15 du Code de l'Urbanisme ».

o b.2. Champ d'application de la règle et définitions

- Ces dispositions sont opposables aux programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, ou à destination mixte pour la valeur de la surface de plancher affectée à l'habitat, autorisés à compter de la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- Les catégories de logements auxquelles l'obligation s'applique sont les logements définis par l'article R.111-1-1 du Code de la construction et de l'habitation, qui dispose en son deuxième alinéa, que « constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou parties de bâtiments abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées autonomes, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même

ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent les articles R.123-1 à R.123-55, R.152-4 et R.152-5 du même Code».

- La servitude définie au présent article s'applique :
 - aux constructions nouvelles,
 - aux travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes, développant par création et/ou changement de destination de surfaces bâties, une surface de plancher affectée à l'habitation égale ou supérieure aux seuils édictés dans le tableau figurant dans l'annexe « Servitudes d'urbanisme particulières », sous la rubrique « Secteur de mixité sociale, article L.151-15 du Code de l'urbanisme».
- b.3. Modalités de réalisation de la servitude
 - La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :
 - soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés ;
 - soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation.

1.2 Autres servitudes d'urbanisme particulières pouvant être mise en œuvre dans un PLU

Notamment :

- a) **Emplacement réservé selon l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme le règlement peut délimiter**, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- b) **Les servitudes de constructibilité restreinte (article L.151-41 du Code de l'urbanisme) du Code de l'urbanisme) repérées aux documents graphiques sous la légende « périmètres d'attente de projet »**. Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ;
- c) Le règlement peut définir **(article L151-21 du Code de l'Urbanisme) des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées** qu'il définit. A ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.

2. Gestion des risques naturel et technologique

En vertu du R.151-31 et R.151-34 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut définir des secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou

soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Risques Naturels

Le projet de PLU ne prévoit pas de secteur identifiant un risque naturel d'inondation, car la commune est couverte par le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation de l'Ouvèze et de ses affluents, approuvé par arrêté préfectoral du 30 avril 2009, modifié le 05 juin 2013 et le 09 février 2015. Par ailleurs les secteurs urbanisés ou urbanisables, hors PPRI, mais situés dans l'enveloppe maximale des zones inondables au sens hydrogéomorphologique, font l'objet de règles spécifiques dans le présent règlement dans un objectif de prévention (quartier des Sourcières).

Par ailleurs une carte **d'aléa retrait-gonflement des terrains argileux** a été élaborée sur le territoire de Courthézon, faisant apparaître un aléa faible sur une partie de la commune. Ce risque est reporté sur le document graphique complémentaire (pièce 5-3). Il est en outre précisé que, même dans les secteurs d'aléa nul, peuvent se trouver localement des zones argileuses d'extension limitée, notamment dues à l'altération localisée des calcaires ou à des lentilles argileuses non cartographiées, et susceptibles de provoquer des sinistres.

De plus le territoire communal est traversé par des **canalisations de transport de matières dangereuses** que sont :

- Le réseau de transport de gaz exploité par GRT GAZ
- Les trois canalisations d'hydrocarbures liquides contiguës exploitées par SPSE
- La canalisation d'hydrocarbures liquides exploitée par SPMR
- La canalisation d'hydrocarbures liquides de l'ODC exploitée par TRAPIL

Ces canalisations donnent lieu à des servitudes d'utilité publique (cf. notice des servitudes publiques en annexe), et entraînent des zones de construction restreinte, ainsi que des zones de danger (reportées sur le document graphique complémentaire - pièce 5-3).

3. Gestion de certaines destinations :

La nomenclature des destinations figure dans le lexique du présent règlement :

- a) **Délimitation de quartiers, îlots, voies (article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme) dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale**, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. En application de cet article, le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies, peuvent être repérées aux documents graphiques comme linéaires artisanal et commercial et/ou linéaires toutes activités :
- « **Linéaire artisanal et commercial** » : doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales et commerciales, ou cafés, ou restaurants, ou à des équipements publics ou d'intérêt général ; sont interdits les bureaux et services autres que ceux mentionnés ci-dessus.

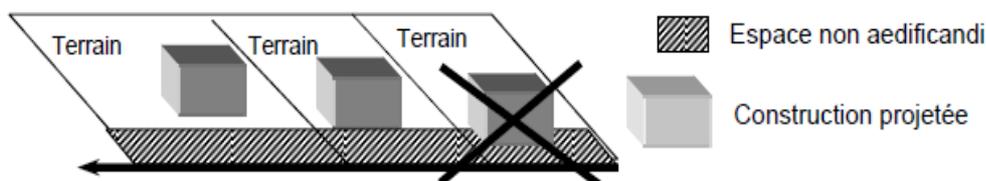
Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade de la construction ; toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage...

Dans le cadre du présent PLU, seul un « linéaire artisanal et commercial » a été identifié sur les documents graphiques et concerne la place Edouard Daladier, l'impasse du Greffe et la rue Chalon.

- b) **Secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol**, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (article R.151-34 du Code de l'urbanisme).

4. Gestion des formes urbaines :

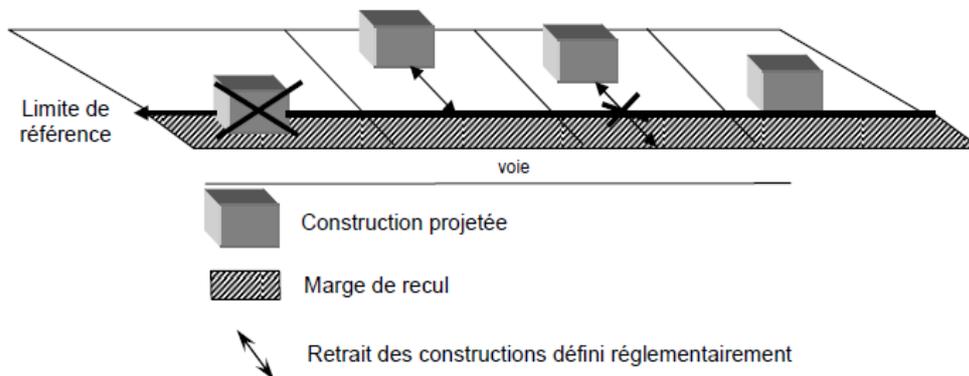
- a) **Espace non aedificandi** : Il s'agit d'une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) mais non compris les clôtures.



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension du règlement

- b) **Marge de recul** : Il s'agit d'emprises définies graphiquement, à l'intérieur desquelles toute construction est interdite y compris les constructions enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée), mais non compris les clôtures.

La marge de recul constitue une limite de référence au sens de l'article 6 de la zone concernée.



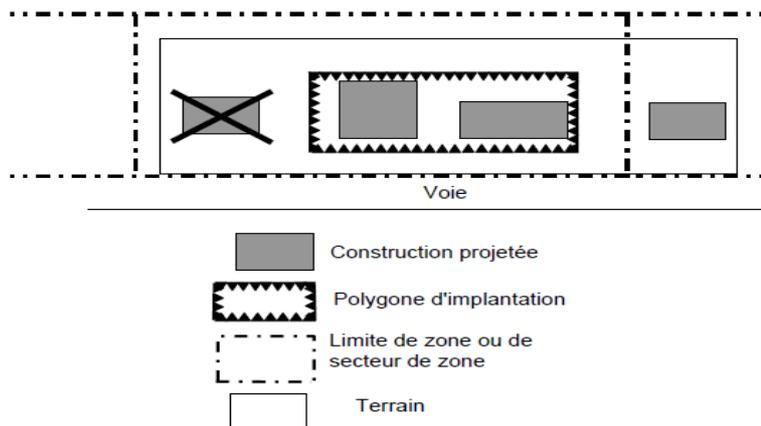
Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension du règlement

- c) **Polygone d'implantation** : Il s'agit d'une emprise graphique à l'intérieur de laquelle les constructions doivent être implantées.

Dans les zones ou secteurs de zone pour lesquels les polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques et sauf dispositions contraires du règlement de zone, les constructions, travaux ou ouvrages dépassant de plus de 0,60 mètre le sol naturel ne sont autorisés qu'à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

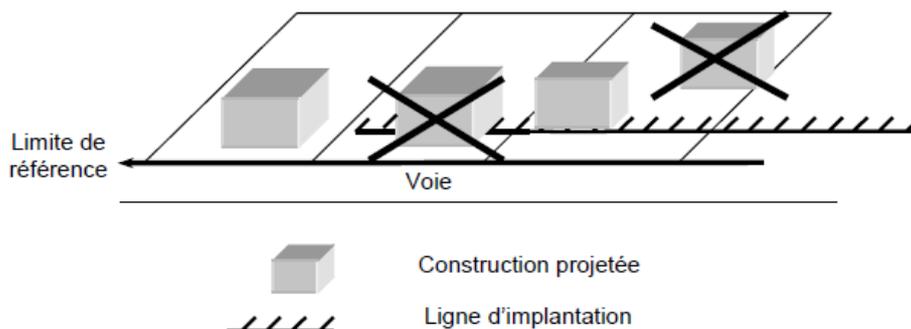
Pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter leur emprise au sol existante de plus de 5 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, travaux, ouvrages, relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement et aux clôtures.



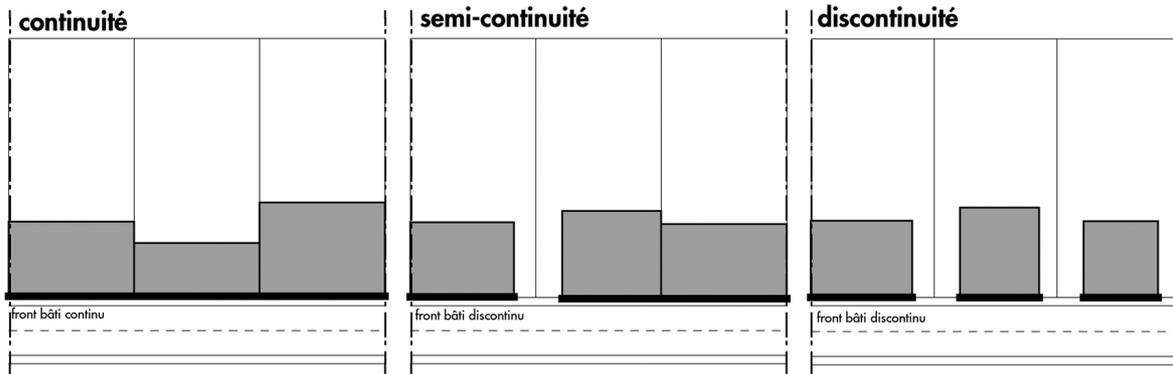
Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension du règlement

- d) **Ligne d'implantation** : Lorsqu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties de constructions non enterrées, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension du règlement

- e) **Prescriptions de continuité ou de discontinuité obligatoire.** Dès lors qu'est inscrit aux documents graphiques :
- **une prescription de continuité obligatoire**, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ; toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée ;
 - **une prescription de discontinuité obligatoire**, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu.



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension du règlement

5. Organisation et mise en valeur de la trame viaire :

- a) **Cheminement à préserver** : Les cheminements à préserver doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.
- b) **Débouché piétonnier ou débouché de voirie** : Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers ou des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport au positionnement prévu dans les documents graphiques.

6. Secteurs ou éléments bâtis à préserver :

31

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

7. Les éléments ou ensembles végétaux à protéger :

- a) **Espace Boisé Classé (EBC)** : Le plan local d'urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements (L113-1 du Code de l'Urbanisme).

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Les coupes et abatages (ponctuels) peuvent y être autorisés. Néanmoins comme le stipule le g) de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme les coupes et abatages même hors EBC peuvent être soumis à déclaration préalable. Il est fait exception à ce régime d'autorisation dans les cas prévus à l'article R421-23-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- 3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L.312-2 et L.312-3 du Code Forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L.124-1 et L.313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L.124-2 de ce code;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre National de la Propriété Forestière.

- b) **Espace boisé classé ponctuel – arbre remarquable** : La protection instituée au titre des articles L.113-1 du Code de l'urbanisme se limite dans ce cas à la surface couverte par le houppier.
- c) **Terrains urbains cultivés** : Le règlement peut identifier et localiser, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- d) **Éléments ou ensembles végétaux et règles d'implantation** : Des implantations différentes de celles fixées aux articles 4 « Volumétrie et implantation des constructions » du règlement de chaque zone peuvent être autorisées ou imposées afin d'assurer la préservation d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés » ou « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable ».
- e) **Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble** : Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.
- f) **Espace végétalisé à protéger** : Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Les espaces végétalisés à protéger, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une conservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

- g) **Continuité écologique : trame verte et trame bleue**. Selon l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre notamment les objectifs de protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création,

la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Aussi au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

SECTION 3 - DISPOSITIONS ÉCRITES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES

1. Zones de risques liées à la sismicité

Un nouveau zonage sismique des communes françaises est entré en vigueur au 1^{er} mai 2011 par décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010. Il s'accompagne d'une évolution réglementaire des règles de constructions parasismique.

Ce nouveau zonage se fonde principalement sur une approche de type probabiliste (prise en compte des périodes de retour) et définit 5 zones de sismicité, allant de 1 zone d'aléa très faible) à 5 (zone d'aléa fort). La réglementation parasismique s'applique aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières, dans les zones de sismicités 2, 3, 4 et 5.

Les décrets n°2010 -1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 complétés par l'arrêté du 22 octobre 2010 et modifié par l'arrêté du 25 octobre 2012 précisent cette nouvelle classification et les nouvelles règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite « à risque normal », c'est-à-dire à des bâtiments autres que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Ces règles de construction traduisent la transposition française de l'Eurocode 8 ; Elles s'appliquent au dimensionnement et à la construction de bâtiments et d'ouvrage de génie civil en zone sismique et fixent des exigences de performance et des critères de conformité.

Ces dispositions s'appliquent :

- 1° Aux équipements, installations et bâtiments nouveaux ;
- 2° Aux additions aux bâtiments existants par juxtaposition, surélévation ou création de surfaces nouvelles ;
- 3° Aux modifications importantes des structures des bâtiments existants.

2. Zones de risque naturel lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses sont susceptibles de provoquer des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

La commune de Courthézon est soumise aux aléas faible et moyen de retrait et gonflement d'argiles. Ce risque est reporté sur le document graphique complémentaire (pièce 5-3). Quant aux zones où l'aléa est estimé a priori nul, il s'agit de secteurs où les cartes géologiques actuelles n'indiquent pas la présence de terrains argileux en surface. Il n'est cependant pas exclu que quelques sinistres s'y produisent notamment dues à l'altération localisée des calcaires ou à des lentilles argileuses non cartographiées.

Aussi, pour les projets de construction, il est préconisé qu'une étude soit réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé en géotechnique, afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de construction adaptées.

En l'absence d'une série d'études géotechniques, il est recommandé d'appliquer les dispositions préventives prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement. Leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

3. Zones de risques technologiques / Risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses

Un arrêté, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, a été signé le 5 mars 2014 et doit être pris en compte. Il peut être consulté sur le site de Légifrance au Journal Officiel à la date du 25 mars 2014.

Selon son article 29 il est indiqué concernant la maîtrise de l'urbanisation :

- I. *Le transporteur prend les dispositions de son ressort pour pérenniser pendant toute la durée d'exploitation ou d'arrêt temporaire de la canalisation le respect des dispositions mentionnées au 8° de l'article R. 555-8 du code de l'environnement*
- II. *Le processus complet des échanges entre les différentes parties dans le cadre de la réalisation d'une analyse de compatibilité au sens du premier tiret du b de l'article R. 555-30 du code de l'environnement est présenté à l'annexe 2.*

Tout maître d'ouvrage tenu de réaliser une analyse de compatibilité en application du j de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme demande au transporteur concerné les éléments nécessaires à la réalisation de cette analyse. Cette demande est établie en utilisant le formulaire unique de demande défini à l'annexe 3. Lorsque l'emprise du projet du maître d'ouvrage touche les bandes de servitudes d'utilité publique relatives à plusieurs canalisations de transport différentes, le maître d'ouvrage réalise une analyse de compatibilité pour chacune d'elles.

Le transporteur lui délivre ces éléments, issus de l'étude de dangers du tronçon concerné, dans le délai maximal d'un mois en utilisant le formulaire unique de réponse défini à l'annexe 4. Ce délai est porté à deux mois lorsque certains éléments de l'étude de dangers relatifs à l'environnement de la canalisation nécessitent une mise à jour.

L'analyse de compatibilité est réalisée conformément à la méthodologie définie à l'annexe 5.

Lorsqu'un organisme habilité est saisi pour expertiser l'analyse de compatibilité en application du III de l'article R. 555-31 du code de l'environnement, le préfet et le transporteur concerné sont destinataires du rapport établi par cet organisme.

Le modèle du certificat de vérification de la mise en place des mesures particulières de protection de la canalisation prévues, le cas échéant, par l'analyse de compatibilité, mentionné au IV de l'article R. 555-31 du code de l'environnement est défini à l'annexe 6.

Outre les mesures de renforcement de la sécurité prévues sur la canalisation, l'analyse de compatibilité peut faire référence à des mesures de protection propres aux bâtiments conformément au guide méthodologique de l'INERIS intitulé Canalisations de transport – Guide de détermination des mesures de protection propres aux bâtiments, référencé Version 1er janvier 2014, qui est en accès gratuit sur le site de l'INERIS www.ineris.fr.

Le territoire communal de Courthézon est traversé par plusieurs canalisations de transport de matières dangereuses qui génèrent des zones de dangers pour lesquelles des mesures doivent être prises et pour lesquelles des servitudes d'utilité publique ont été instaurées par arrêté préfectoral du 24 juillet 2018 et annexé au présent PLU.

Trois zones de danger sont à considérer :

- La zone d'effets létaux du phénomène dangereux de référence majorant (PEL) au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement ;
- La zone d'effets létaux du phénomène dangereux de référence réduit (PEL réduit) au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement ;
- La zone d'effets létaux significatifs du phénomène dangereux de référence réduit (ELS) au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement ;

Ces zones de danger diffèrent selon les canalisations et leurs annexes, néanmoins est rattachée à chaque zones de danger une catégorie de servitude d'utilité publique. La correspondance est la suivante :

- **Servitude SUP1 correspondant à la zone d'effets létaux** du phénomène dangereux de référence **majorant** (PEL) au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement ;
- **Servitude SUP2 correspondant à la zone d'effets létaux** du phénomène dangereux de référence **réduit** (PEL réduit) au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement ;
- **Servitude SUP3 correspondant à la zone d'effets létaux significatifs** du phénomène dangereux de référence **réduit** (ELS) au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement ;

Ces ouvrages concernés sont :

- **Canalisation destinée au transport de Gaz Naturel DN80/DN100/DN600 et installations annexes.**

Dont le transporteur auprès duquel il convient de prendre attache est :

GRTGAZ-Région Rhône-Méditerranée

5, rue de Lyon

13015 MARSEILLE – tél. : 04 91 28 34 41 ;

Ouvrages traversant la commune :

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances SUP en mètre (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
Alimentation COURTHEZON DP JONQUIERES	67.7	80	57	Enterrée	20	5	5
ANTENNE DE CARPENTRAS	67.7	100	707	Enterrée	30	5	5
RHONE 1	67.7	600	3837	Enterrée	250	5	5

Nota : si la SUP1 du tracé adjacent enterré est plus large que celle d'un tronçon aérien, c'est elle qui doit être prise en compte au droit du tronçon aérien.

Installations annexes situées sur la commune :

Nom de l'installation	Distances SUP en mètres (à partir de l'installation)		
	SUP1	SUP2	SUP3
COURTHEZON DP JONQUIERES	35	6	6
COURTHEZON SECT COUP	155	6	6

Nota : Si la SUP1 du tracé adjacent est plus large que celle de l'installation annexe, c'est elle de l'installation annexe, c'est elle qui doit être prise en compte au droit de l'installation annexe.

- **Canalisation de transport d'hydrocarbures DN308** propriété de l'Etat, ayant comme transporteur le Service national des Oléoduc Interalliés, services du MTES-DGEC situé Tour Séquoia, place des Carpeaux, 92800 Puteaux et opérées par :

TRAPIL-ODC

22 B route de Demigny – Champforgeuil – CS 30081
71103 CHALON SUR SAONE

Ouvrages traversant la commune :

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances SUP en mètre (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
NOVES - MONTSEGUR	69.6	308	4833	Enterrée	200	15	10

Nota : si la SUP1 du tracé adjacent enterré est plus large que celle d'un tronçon aérien, c'est elle qui doit être prise en compte au droit du tronçon aérien.

- **Canalisation de transport d'hydrocarbures liquide DN406 et annexes** propriété de la Société du Pipeline Méditerranée Rhône (SPMR), dont le siège est 7-9 rue des Frères Morane, 75738 PARIS CEDEX 15 et exploité par :

Société du Pipeline Méditerranée Rhône (SPMR)

1211 chemin du Maupas
38200 VILLETTE DE VIENNE

36

Ouvrages traversant la commune :

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances SUP en mètre (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
B1	86	406	4010	Enterrée	145	15	10

Nota : si la SUP1 du tracé adjacent enterré est plus large que celle d'un tronçon aérien, c'est elle qui doit être prise en compte au droit du tronçon aérien.

Installations annexes non situées sur la commune, mais dont les zones d'effets atteignent cette dernière :

Nom de l'installation	Distances SUP en mètres (à partir de l'installation)		
	SUP1	SUP2	SUP3
CAV-BEDARRIDES	115	50	50

Nota : si la SUP1 du tracé adjacent est plus large que celle de l'installation annexe, c'est elle qui doit être prise en compte au droit de l'installation annexe.

- **Canalisation de transport d'hydrocarbures liquide DN610/DN864/DN1016** propriété de la Société du Pipeline Sud Européen (SPSE), dont le siège est 7-9 rue des Frères Morane, 75738 PARIS CEDEX 15 et exploité par :

Société du Pipeline Sud Européen (SPSE)

BP 14

13771 FOS SUR MER cedex

Ouvrage traversant la commune :

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances SUP en mètre (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
PL3 Faille de Nîmes	57.1	610	3840	Enterrée	300	15	10
PL1 Faille de Nîmes	44.3	864	3837	Enterrée	315	15	10
PL2 Faille de Nîmes	47.4	1016	3842	Enterrée	350	15	10

Nota : si la SUP1 du tracé adjacent enterré est plus large que celle d'un tronçon aérien, c'est elle qui doit être prise en compte au droit du tronçon aérien.

4. Zones de bruit

✓ **PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AERONEFS DE L'AERODROME D'ORANGE-CARITAT**

La commune de Courthézon est soumise au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de la base aérienne d'Orange Caritat en limite Nord de son territoire. L'urbanisation dans ce secteur est encadrée par 3 zones avec des prescriptions spécifiques pour chacune d'elle. Elle vise, d'une part, à éviter d'exposer immédiatement et à terme de nouvelles populations aux nuisances sonores et, d'autre part, à préserver l'activité aéronautique et l'équipement aéroportuaire.

Dans les zones concernées par le Plan d'Exposition au Bruit, les constructions, travaux ou ouvrages peuvent être interdits ou soumis à des dispositions particulières en fonction de leur destination et de la zone de bruit (zones A, B, C, variant selon l'intensité du bruit) dans lesquelles elles se situent. « Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit » (article L.112-7 et suivants du Code de l'urbanisme).

Les opérations groupées (lotissements, associations foncières), les parcs résidentiels de loisirs et les immeubles collectifs sont interdits dans ces zones. Les opérations de rénovation des quartiers, de réhabilitation de l'habitat existant, d'amélioration, d'extension mesurée ou reconstruction des constructions existantes, entraînant un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, ne peuvent pas non plus être autorisées.

En zone B, les maisons individuelles non groupées sont proscrites. En zone C, ces dernières sont autorisées sous réserve que la nouvelle habitation n'entraîne qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants du secteur concerné.

✓ VOIES TERRESTRES OU AXES DE TRANSPORTS BRUYANTS / ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS

La commune est concernée par des infrastructures de transports terrestres bruyantes qui ont été classées par arrêté préfectoral du 2 février 2016.

En application de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté ministériel du 23 juillet 2013 définit l'isolement acoustique requis dans les bâtiments d'habitation contre les bruits des espaces extérieurs et notamment en zone urbaine. Ce dernier arrêté peut être consulté sur le site de Légifrance.

Trois arrêtés du 25 avril 2003 ont également défini l'isolement acoustique pour les hôtels, les établissements d'enseignement et de santé.

A noter que l'article 14 de la loi n°2015-992 du 17 août 2015, relative à la transition énergétique pour une croissance verte, prévoyait, qu'un décret détermine les caractéristiques acoustiques des nouveaux équipements installés dans les bâtiments existants, situés dans des zones particulièrement exposées au bruit, lorsque ces bâtiments font l'objet de travaux importants (rénovation énergétique globale, ravalement, toiture, aménagement de bâtiments annexes). Le décret, paru le 14 juin 2016, précise les bâtiments concernés (habitation, enseignements, hébergements et soins, hôtel), les éléments du bâti concernés par la performance acoustique, ainsi que les zones exposées au bruit, à savoir les zones de dépassement des valeurs limites sur les cartes de bruit routier et ferroviaire, et les zones de bruit du plan de gêne sonore d'un aéroport. Le décret renvoie à un arrêté le soin de définir les seuils à respecter.

5. Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols, à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et à favoriser leur infiltration naturelle. L'infiltration seule, l'infiltration/rétention seront privilégiées par rapport à la rétention seule avant rejet vers le milieu récepteur, avec débit de fuite calibré ou non calibré (selon les caractéristiques du projet, la réglementation en vigueur et celle prévue par le zonage eaux pluviales).

De façon complémentaire, la récupération des eaux pluviales pour un usage non domestique (arrosage du jardin, espaces verts,...) est encouragée mais ne peut entrer dans le calcul de la rétention/infiltration.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle support du projet, avant d'être dirigées vers le milieu récepteur. La pose de gouttières est obligatoire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du porteur de projet, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est encadré par le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Courthézon et annexé au présent PLU, ainsi que par les règles suivantes :

- **Surface d'apport des eaux pluviales > 1 hectare** : ces opérations d'aménagement, soumises à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'environnement, devront respecter en fonction de l'importance du bassin versant intercepté les prescriptions de la « Mission Inter-Services de l'Eau » de Vaucluse (MISE 84) suivantes :
 - o surface d'apport des eaux pluviales < 10 hectares détermination des volumes de rétention à partir de la pluie centennale (T=100 ans) basée sur la méthode des pluies,

- surface d'apport des eaux pluviales > 10 hectares détermination des volumes de rétention à partir de la pluie centennale (T=100 ans) basée sur le calcul du temps de concentration du bassin versant,
- **Surface d'apport des eaux pluviales < 1 hectare** : les préconisations issues de la CCPRO et approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 29 mars 2012 s'appliquent. Ces dernières sont reprises dans le tableau suivant :

Caractéristiques de l'assiette foncière du projet	Type de construction	Dispositions techniques
Absence de foncier non bâti	Immeuble individuel	Raccordement au milieu récepteur sans système d'infiltration/rétention à la parcelle
	Immeuble collectif / Entrepôt / bâtiment d'activités	
Assiette foncière inférieure à 300m ²	Immeuble individuel	Raccordement au milieu récepteur sans système d'infiltration/rétention à la parcelle
	Immeuble collectif / Entrepôt / bâtiment d'activités	
Assiette foncière comprise entre 300m ² et 1000m ²	Immeuble individuel	Traitement à la parcelle (infiltration/rétention) sur la base de 2m ³ par 50m ² imperméabilisés, avant raccordement au milieu récepteur
	Immeuble collectif / Entrepôt / bâtiment d'activités	Traitement à la parcelle support du projet (infiltration/rétention) sur la base de 2m ³ par 50m ² imperméabilisés, stationnement compris, avant raccordement au milieu récepteur
	Opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, ZAE...)	Traitement à la parcelle individuelle et/ou support du projet (infiltration/rétention) sur la base de 2m ³ par 50m ² imperméabilisés par lot, stationnement et voirie commune compris, avant raccordement au milieu récepteur
Assiette foncière comprise entre 1000m ² et 10 000m ²	Immeuble individuel	Traitement à la parcelle (infiltration/rétention) sur la base de 2m ³ par 50m ² imperméabilisés, avant raccordement au milieu récepteur
	Immeuble collectif / Entrepôt / bâtiment d'activités	Traitement collectif (infiltration/rétention) avec dimensionnement des ouvrages hydrauliques sur la base de la pluie journalière vingtennale (Pj20 ans) et les méthodes de calcul présentées dans la doctrine en vigueur de la MISE Vaucluse (méthode des pluies / teste de perméabilité / débit de fuite), parties privatives et parties communes incluses, avant raccordement au milieu récepteur
	Opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC,...)	

6. Zones non aedificandi des cours d'eau permanents ou temporaires de la commune

Il est rappelé l'obligation faite aux propriétaires riverains d'entretenir le lit et les berges des cours d'eau. En bordure des cours d'eau et des fossés recevant les eaux pluviales, un libre accès de 6 mètres minimum mesurés à partir du haut de la berge devra être assuré pour tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol. Une liste des cours d'eau et fossés concernés par cette servitude est jointe en annexe du PLU.

7. Opposition au R.151-21 du Code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. Le présent plan local d'urbanisme fait exception à la règle de principe posée par cet article et décide que les règles du PLU seront appliquées à l'échelon de chacun des terrains à créer.

SECTION 4 – ADAPTATIONS / DÉROGATIONS POSSIBLES AU RÈGLEMENT

1. Adaptations mineures :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 du Code de l'urbanisme).

2. Dérogations :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre (article L.152-4 du Code de l'urbanisme) :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire ;

40

Par ailleurs l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser (article L.152-5 du Code de l'urbanisme) :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

De même, dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies par l'article L.152-6 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

3. Saillies édifiées à l'aplomb d'une voie ou d'une emprise publique

En complément des articles 4 de l'ensemble des règlements de zones, sont autorisées :

Les saillies supérieures de façade, par situées à 4,50 mètres ou plus du sol :

- À compter de la façade concernée, l'avancée (a) des saillies édifiées à 4,50 mètres ou plus, au-dessus du niveau des voies ou emprises publiques existantes ou futures, est inférieure ou égale à $1/20^e$ de la distance (d) qui sépare cette façade et l'alignement opposé, sans excéder 1,50 mètre soit : $a \leq d/20$ et $a \leq 1,5m$.

Les saillies inférieures de façade, situées à moins de 4,50 mètres du sol

- À compter de la façade concernée, l'avancée des saillies édifiées jusqu'à 4,50 mètres, au-dessus du niveau des voies ou emprises publiques existantes ou futures, est inférieure ou égale à 0,20 mètre sous réserve de ne pas gêner la circulation générale, notamment piétonne.

Les isolations par l'extérieur, inférieure ou égale à 0,20 mètre, sous réserve de ne pas gêner la circulation générale, notamment piétonne. Cette saillie ne peut se cumuler à celles autorisées ci-dessus.

LEXIQUE DU RÈGLEMENT

A défaut de lexique national ce sont les définitions ci-dessous qui doivent être retenues. Les définitions et schémas figurant dans le lexique apportent des précisions sur des termes ou des notions développés dans le règlement mais n'ont pas de portée réglementaire stricte.

Accès : L'accès est la partie de limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique.

Acrotère : Élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

Aire refuge : L'objectif de l'aire refuge est de permettre aux occupants du bâtiment de se mettre à l'abri en attendant l'évacuation ou la dégrue. Cela se traduira par l'aménagement ou la création d'un espace situé au-dessus de la cote de référence, ou à minima d'un accès direct vers un niveau hors d'eau (comble, pièce à l'étage, terrasse, etc.). Toute aire refuge doit disposer d'une trappe d'accès en toiture, balcon ou terrasse, permettant ainsi l'évacuation des personnes résidentes. L'aire refuge doit être dimensionnée en fonction du nombre de personnes à mettre en sécurité avec une surface minimale de 6m², augmentée de 1m² par occupant potentiel au-delà des 6 premiers. La hauteur minimale pour permettre d'attendre dans les conditions correctes est de 1,20m.

Arbres (grand / moyen / petit développement) : On distingue généralement les arbres à grand développement (plus de 15 mètres à maturité), les arbres à moyen développement (entre 8 et 15 mètres) et les arbres à petit développement que sont les arbustes et arbrisseaux (moins de 8 mètres).

Assainissement individuel ou autonome : Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

Baie : Ouverture en façade permettant l'éclairage des pièces et des vues à l'extérieur à partir de la position debout sur le plancher du local. Toutefois, une ouverture située à plus de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et de 1,90 mètre en étage d'un plancher ou d'une porte ne constitue pas une baie.

Clôture : Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace). Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables peuvent absorber la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) : Il s'agit de la surface d'emprise au sol (voir définition ci-après) de l'ensemble des constructions rapportée à la surface du terrain d'assiette du projet.

Construction : La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation, indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages bâtis qui impliquent une implantation au sol, du sous-sol ou en surplomb du sol.

Constructions à destination agricole : Constructions correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes ainsi qu'au logement de l'agriculteur et de sa famille.

Constructions annexes : Constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les piscines. Les constructions annexes bénéficient parfois de règles spécifiques dans le règlement de la zone concernée.

Cour commune : Une servitude de cour commune établie conformément aux dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme permet de déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Destinations (5 destinations et 20 sous-destinations de constructions prévues aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme).

- **Exploitation agricole et forestière:**
 - *Exploitation agricole*
 - *Exploitation forestière*
 - **Habitation:**
 - *Logement*
 - *Hébergement*
 - **Commerce et activités de service:**
 - *Artisanat et commerce de détail*
 - *Restauration*
 - *Commerce de gros*
 - *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*
 - *Hébergement hôtelier et touristique*
 - *Cinéma*
 - **Équipements d'intérêt collectif et services publics**
 - *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
 - *Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés*
 - *Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
 - *Salles d'art et de spectacles*
 - *Équipements sportifs*
 - *Autres équipements recevant du public*
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**
- *Industrie*
 - *Entrepôt*
 - *Bureau*
 - *Centre de congrès et d'exposition*

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Egout du toit : Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Emprise au sol d'une construction : Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature, tels que les bandeaux, les corniches ou de simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien. Une aire de stationnement extérieure non couverte au niveau du sol naturel, une terrasse non couverte au niveau du sol naturel, ne constituent pas d'emprise au sol.

Emprise publique : constitue une emprise publique au sens de la présente définition, un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique.

Constituent ainsi des emprises publiques les cheminements piétons et cyclistes, (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale), ainsi que les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

Façade : Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et des parties enterrées).

Faitage : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

Houppier : Ensemble des ramifications portées par la tige d'un arbre au-dessus du fût.

Ilot : Unité cohérente d'espace urbain, composée d'un ensemble de propriétés foncières bâties et non bâties, de taille variable, et entièrement délimitée par des voies ou des emprises publiques.

Installations classées pour la protection de l'environnement : Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- *Déclaration* : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- *Enregistrement* : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- *Autorisation* : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

Les installations classées pour la protection de l'environnement ne constituent pas une destination « au sens du Code de l'urbanisme » ;

Limite de fond de parcelle (ou limite opposée à la limite de référence) et limite latérale : Les dispositions de l'article 4/4-4 du règlement des zones régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4/4-3.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire

complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue. Toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Limite de référence : Le terme « limite de référence » utilisé dans les dispositions de l'article 4/4-3 du présent règlement, désigne les limites :

- des voies publiques ;
- des emprises publiques ;
- des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;
- des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- des marges de recul, dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques ;
- les alignements définis par les plans d'alignements annexés au présent dossier de PLU et reportés aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

Logements : sous destination des constructions à usage d'habitation. On distingue :

Le logement collectif est un type d'habitat rassemblant plusieurs logements au sein d'un même édifice et desservis par un ou plusieurs accès commun à l'intérieur du dit édifice.

Par opposition le logement individuel pur ou groupé dispose d'un accès privé. La distinction entre individuel pur et groupé tient à l'implantation de l'édifice, dans le 1^{er} cas il n'est mitoyen d'aucune autre construction, dans le second il est mitoyen d'au moins une construction à usage d'habitation.

45

Niveau de construction : Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Opération d'ensemble : Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

Pignon : Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles ; ou mur ne comportant aucune ouverture (mur aveugle).

Prospects ou retraits : Sauf dispositions différentes du règlement de zone, le prospect ou retrait se définit, soit par rapport aux limites parcellaires, soit par rapport à la limite de référence, soit par rapport à une autre construction, sous réserve des dispositions de chaque règlement de zone.

Saillie : Élément de la construction en débordement ponctuel de la façade et sans appui au sol à l'exception des corniches, modénatures et appuis de fenêtre. Il peut donc s'agir de balcons, d'auvents, de bowwindows... Les isolations par l'extérieure peuvent être considérées comme posées en saillie de la façade.

Surface d'apport des eaux pluviales : La surface d'apport des eaux pluviales correspond à la surface du projet additionnée à la surface des zones extérieures collectées vers le système pluvial du projet. Remarque : s'il s'agit de l'extension d'une zone existante, les surfaces imperméables existantes sont à prendre en compte si elles ne disposent pas de leur propre système de gestion des eaux pluviales régulièrement déclaré ou autorisé.

Surface de vente : Il s'agit des espaces affectés :

- à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- au paiement des marchandises ;
- à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente:

- les locaux techniques ;
- les réserves ;
- les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

En l'absence d'indications contraires, données par le pétitionnaire lors du dépôt du permis de construire, ou recueillies par l'administration par tout moyen dont elle dispose, on considère que la surface de vente est égale à 60% de la Surface de Plancher de la construction affectée au commerce.

Terrain (ou unité foncière ou lot ou îlot de propriété) : Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, destiné à recevoir une construction.

Voie publique ou privée ouverte à la circulation : Constitue une voie au sens de la présente définition, tout espace ou infrastructure affecté à la circulation, desservant plusieurs terrains et comportant des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules (voies de circulation, trottoirs, accotements, pistes cyclables,...).

Toutefois, les cheminements piétons et cyclistes, caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale, ainsi que les servitudes de passage, ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article 4/4-3 du règlement de zone.

Il en est de même des espaces dont l'aménagement réserve l'usage à un seul mode de déplacement, à l'exclusion de tout autre.

chapitre III

REGLEMENT DES ZONES

III - REGLEMENT DES ZONES

SECTION 1 - RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

UA

Caractère de la zone

- Cette zone correspond au centre-ville historique de Courthézon dont le caractère architectural et urbain est affirmé. Le tissu urbain y est dense avec des constructions édifiées le plus souvent en limite des voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques. Son périmètre correspond au tracé des remparts et des boulevards périphériques Est et Sud.
- Cette zone regroupe des fonctions urbaines centrales et diversifiées : habitat, services et équipements, activités commerciales et artisanales compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Tout projet devra se faire en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui concerne ce secteur : OAP Centre-Ville et faubourgs : Val Seille, Grande Fontaine, République Moulin, Faubourg de Luynes.

Objectifs

- préserver les caractéristiques du patrimoine architectural et des formes urbaines existantes ;
- favoriser l'amélioration de l'habitat et la mise en valeur des espaces publics ;
- conforter les fonctions de centre urbain (équipements, activités commerciales, activités artisanales et de services) ;
- maîtriser la création de nouveaux logements au regard des capacités limitées de stationnement et de circulation ;
- favoriser le renouvellement urbain, la lutte contre la vacance et les logements insalubres ;

48

ARTICLE UA 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits :

- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux activités d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UA-2 suivant ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux hébergements touristiques tels que les Camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les Habitations Légères de Loisirs, les Résidence Mobiles de Loisirs, les Caravanes ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'industrie ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à la fonction d'entrepôt ou de bureau, sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UA-2 suivant ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sauf celles qui sont autorisées aux conditions de l'article UA-2 suivant ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UA-2 suivant ;
- Les dépôts à l'air libre de matériaux de démolition, matériaux de carrières et les dépôts de déchets sont interdits ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements incompatibles avec les prescriptions du linéaire artisanal et commercial fixé au règlement graphique du présent PLU et précisées dans les dispositions communes à l'ensemble des zones du présent règlement ;

ARTICLE UA 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sous conditions particulières, sont admis :

- Toutes les constructions autorisées dans la zone doivent être réalisées conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et au présent règlement ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux activités d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans la limite de 400m² de Surface de Plancher par activité ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux entrepôts, sous réserve qu'ils soient liés à des activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 300m² de Surface de Plancher par activité ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux bureaux, dans la limite de 300m² de Surface de Plancher par activité ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises sous conditions cumulatives :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (tels que droguerie, boulangerie, laveries, chaufferie...) ou à une activité existante ou autorisée sur la zone ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances ou les dangers éventuels ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés dans la zone et dans les conditions fixées à l'article UA-5 ;

De surcroît dans l'enveloppe des zones inondables identifiée par les plans graphiques du PPRI et du présent PLU :

- Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent respecter les dispositions réglementaires applicables du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Bassin Versant de l'Ouvèze et de ses affluents annexé au présent dossier de PLU ;

ARTICLE UA 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

3-1- Diversité commerciale

En application de l'article L.151-16 et R.151-37-4° du code de l'urbanisme, le changement de destination des locaux à usage de commerce de détail ou d'activités de service le long des linéaires identifiés aux documents graphiques est interdit. Peuvent être admis, dans le cadre d'un changement de destination de ces dits locaux, les équipements publics ou d'intérêt collectif.

3-2- Mixité sociale

Dans le cadre de la réalisation de programme de 500 m² ou plus de Surface de Plancher à destination d'habitation, et conformément au Secteur de Mixité Sociale n°1 (L.151-15° du Code de l'urbanisme) -- identifié sur les plans graphiques dont fait l'objet la zone UA, 30% du nombre de logements programmés doivent être affectés à des logements à destination locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir. Ce pourcentage de logements locatifs peut être pondéré ou majoré par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et leur secteurs ;

ARTICLE UA 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4-1- Emprise au sol des constructions

Non règlementée

4-2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils soient conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article UA-5.

La hauteur maximale de toute construction (faitage ou arrête la plus haute de la toiture), ne peut excéder 12 mètres. Les constructions nouvelles adossées aux remparts ne pourront pas dépasser la hauteur maximale de ces derniers.

Ces règles ne s'appliquent pas à la réhabilitation ou à l'aménagement, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, ni aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zone inondable la hauteur maximale des constructions peut être augmentée de la hauteur de la cote de référence exigée, afin de permettre la mise en œuvre de celle-ci.

4-3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence, y compris les génoises et débords de toits de plus de 0,50 mètres de profondeur, les balcons, vérandas, et tous éléments architecturaux en saillie de plus de 0,10 mètres de profondeur. Pour les implantations en limite, le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence, sans tenir compte des saillies pour lesquelles des dispositions communes à l'ensemble des zones s'appliquent (Chapitre 2 – Section 4 – 3). Le retrait s'impose également aux parties enterrées des constructions.

Les constructions doivent être implantées en limite de référence.

Des implantations autres peuvent être également admises ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs limites de références, ne formant pas d'intersection au droit du dit terrain, la construction doit être édifiée sur au moins une de ces limites de références ;
- si plusieurs constructions existantes forment un alignement par rapport à la limite de référence sur les terrains riverains, une implantation à l'alignement ainsi constitué sera admise ou imposée pour les constructions nouvelles ;
- la nécessité de protéger un élément naturel (plantations, cours d'eau / fossé,...) ou un cône de vue sur un élément du paysage ou du patrimoine, ou encore pour conserver un jardin, une terrasse ou une cour ;
- construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur la limite de référence à l'exception de son accès ;
- pour les annexes au-delà d'une bande de 10 mètres à partir de la limite de référence ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous conditions de s'harmoniser avec les constructions voisines (continuité du bâti, recul, volume,...) ;
- pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, à la collecte des déchets, aux voies ferrées de transport public et au stationnement ;
- pour les garages et accès, en considération de circonstances et faits le justifiant en matière de prise en compte de risques liés à la sécurité et la circulation tant des véhicules que des usagers ;
- pour permettre la mise en œuvre technique de dispositifs d'amélioration de l'isolation des constructions existantes si l'accessibilité du domaine public est maintenue ;
- pour les locaux de faible ampleur à usage de collecte des déchets ménagers ;

En outre, à l'exception des clôtures, les constructions ou installations doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 6 mètres des berges des cours d'eau non domaniaux, dont la Seille et de la Vieille Seille.

4-4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, y compris les balcons, vérandas, débords de toits et tous éléments architecturaux en saillie.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur maximale, sans être inférieure à 4 m.

Par ailleurs, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m, si la limite séparative est constituée d'un fossé, même d'écoulement temporaire. Les clôtures doivent quant à elles être implantées en recul de l'axe du fossé et au minimum en haut de berge et devront dans ce cas être constituées que d'un simple grillage.

A- Limites latérales

Dans une bande de 10 m de profondeur à partir de la limite de référence, les constructions, doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, l'implantation sur une seule des limites latérales peut être également admise ou imposée dans les cas suivants :

- l'existence d'une servitude,
- la configuration du terrain, notamment ceux situés en angle de voie,
- la nécessité de protéger un élément naturel (plantations, cours d'eau / fossé,...) ou un cône de vue sur un élément du paysage ou du patrimoine, ou encore pour conserver un jardin, une terrasse ou une cour,
- si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 m de façade sur la limite de référence,
- pour une raison liée à une contrainte technique,
- pour les annexes des constructions admises dans la zone,

Au-delà de cette profondeur de 10 m, les constructions peuvent s'implanter en limite d'une ou plusieurs limites latérales.

B- Limites de fond de parcelle

Les constructions peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle ou en retrait.

C- Des implantations autres par rapport aux limites peuvent également être admises ou imposées sur l'ensemble du terrain :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur de la limite de référence à l'exception de son accès ;
- pour les constructions ou parties de construction situées sous le niveau du sol. Toutefois, les bassins des piscines doivent s'implanter à 1 m au minimum de l'ensemble des limites séparatives ;
- pour les locaux de faible ampleur à usage de collecte des déchets ménagers ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

52

4-5- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée ;

ARTICLE UA 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, dans le cadre d'un label Haute Performance Energétique (HPE) ou d'utilisation d'énergie renouvelable sont admis.

Toutefois, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5-1 - Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

L'usage d'enduit à la chaux pour couvrir les façades doit être privilégié ainsi que l'utilisation de badigeon à la chaux pour les décors (encadrement de baie, de façades, corniches,...). Les enduits devront présenter un aspect sans aspérité de type taloché grain fin ou moyen.

Il est préconisé que les constructions en pierre de tailles, soient traités à joint plein. Les angles et chaînages existants devront être conservés ainsi que les soubassements, les corniches ou encore les génoises.

Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les couleurs dans les tons de la pierre locale, beige à beige doré, sont recommandées.

Les parcours des descentes des eaux pluviales doivent suivre les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct, les coudes dans le plan de la façade sont à proscrire. Les matériaux en PVC sont à proscrire, le zinc préconisé. La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés doivent être placés à l'intérieur du bâtiment, ils ne seront en aucun cas appliqués sur les façades sur rue.

5-2- Ouvertures

Il est préconisé que :

- les ouvertures anciennes soient conservées ou rétablies dans le cas de réhabilitation de l'immeuble.
- en dehors des baies vitrées et vitrines, les ouvertures devront être plus hautes que larges afin de respecter les typologies locales. Les ouvertures du dernier niveau seront préférentiellement plus petites et carré. L'alignement, selon un même axe vertical, devra être recherché pour positionner les ouvertures de chaque niveau.

5-3- Toitures

Le nombre de pans de toiture devra être limité. Les toitures plates et les toitures terrasses sont interdites. Les toitures dont les pentes ne seraient pas comprises entre 20% et 35%, sont interdites. Des pentes différentes peuvent être admises pour les surélévations ou extensions des constructions existantes présentant des pentes non comprises dans cette fourchette.

Les terrasses réalisées par une simple percée de toiture ainsi que les velux ou autres modes d'ouverture en toiture, peuvent être interdits s'ils portent atteinte à l'harmonie architecturale du bâtiment. Les terrasses couvertes en toiture doivent être privilégiées.

Il est préconisé que :

- les toitures à pans soient recouvertes de tuiles canal, dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles.
- les génoises soient conservées et non peintes.

5-4- Menuiseries

Le dessin et la matière des menuiseries doivent être de conception simple. L'usage du PVC, notamment de couleur blanche, est à proscrire. Les éventuels volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction et ne pourront en aucun cas déborder sur les façades.

5-5- Clôtures

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les grilles, grillages, barreaux ne devront pas être doublés de dispositifs occultants (tissu, cannisse, plastique,...) mais pourront être végétalisés et devront être de conception simple. Les murs de clôtures et poteaux devront être enduits sur toutes leurs faces.

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 2 mètres sont interdites (hors soutènement), sauf en cas de reconstruction à l'identique et pour les équipements publics ou d'intérêt général, ou encore dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Dans le respect des conditions ci-dessus et des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Bassin Versant de l'Ouvèze et de ses affluents pour les zones inondables, les clôtures pourront être constituées :

- de grilles, grillages, barreaux n'excédant pas 2 mètres de hauteur ;
- de murs pleins n'excédant pas 2 mètres de hauteur ;
- de murs bahut d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmontés d'un dispositif de grilles, grillages ou barreaux, le tout ne devant pas excéder 2 m de hauteur ;

Une hauteur supérieure des clôtures, dans la limite de 3 m, n'est autorisée que :

- dans le cas de constructions nécessitant des mesures de protections spécifiques ;
- dans le cas de prolongement de clôtures existantes d'une hauteur supérieure à 2 m ;
- pour les systèmes de portail ;

5-6- Garde-corps et marquises :

Les garde-corps et marquises existants seront maintenus s'ils sont en bon état et s'ils sont d'un style correspondant aux références locales.

Les garde-corps et marquises nouveaux devront :

- ou bien reproduire un type ancien déjà en place sur la façade,
- ou bien s'inspirer (couleurs, matériaux, volumes) d'un modèle voisin correspondant à un style de construction similaire.

5-7- Panneaux et chauffe-eaux solaires :

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques :

L'implantation de panneaux solaires ou chauffe-eaux solaires peut être autorisée en façade ou pignon non visibles depuis les voies publiques, à condition qu'ils soient positionnés verticalement et contre le mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade. Les installations techniques devront être invisibles quelle que soit leur situation. En aucun cas les réservoirs ne doivent être positionnés à l'extérieur.

Les panneaux solaires et chauffe-eaux solaires peuvent être autorisés en toiture. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. S'ils sont posés en toiture inclinée, ils devront être fixes et insérés dans l'épaisseur de la toiture sans débord. Une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur couleur, alignement et à leurs proportions. Les installations techniques devront être invisibles, quelle que soit leur situation. En aucun cas les réservoirs ne doivent être positionnés à l'extérieur.

5-8- Antennes paraboliques et climatiseurs :

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être localisés sur la façade la moins visible depuis les voies publiques et en aucun cas en surplomb de ces dernières. Les antennes paraboliques

devront s'intégrer le mieux possible au bâti existant (couleurs, proportions,...) et les climatiseurs devront soit être encastrés dans la façade ou soit être masqués par un habillage de type grille.

5-9- Mouvement de terrain :

En dehors des dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales, l'amplitude des mouvements de terrain ne doit pas excéder :

- 0,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15 % ;
- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure ou égale à 30 %.

Toutefois, une amplitude des mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

ARTICLE UA 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6-1- Plantations :

Les plantations (végétations ornementales, arbustives ou arbres à moyen ou grand développement définition) existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure où le projet conserve des espaces libres de toute construction. Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées. Pour les haies, arbustes et arbres, les essences envahissantes, allergènes, urticantes, piquantes ou très sensibles à des maladies contagieuses sont à éviter. Il est conseillé de se référer au guide du CAUE de Vaucluse "Quels végétaux pour nos villes et villages" annexé au présent dossier de PLU.

55

Les aires de stationnement, en surface, réservées aux voitures doivent être plantées à raison et au minimum, d'un arbre à grand développement par tranche de 6 emplacements réparti de façon homogène. Les abords des voies privées à créer seront plantés d'arbres d'alignement, à moyen ou grand développement, si la configuration du site le permet. Les alignements d'arbres existants en bordure des voies privées seront préservés ou remplacés dans la mesure du possible.

Par ailleurs, l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."

A ce titre, et lorsqu'il s'agit d'espace boisés, les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du houppier des arbres qui composent les éléments identifiés sont proscrits ou devront être limités au maximum et compensés.

6-2- Espaces libres, d'aires de jeux et de loisir:

Les espaces libres de toutes constructions doivent être plantés d'arbres à moyen ou grand développement. Les espaces verts des opérations d'ensemble existants à la date d'approbation du PLU et futurs, seront conservés.

ARTICLE UA 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies publiques. En dehors de celle dédiée aux personnes à mobilité réduite, une place de stationnement pour voiture doit au minimum présenter les dimensions suivantes : 5 x 2,5m.

En cas de rénovation ou création de surface de plancher dans le volume bâti existant et ne conduisant pas à la division de logements existants, il n'est exigé aucune place de stationnement supplémentaire, sous condition que les places de stationnement existantes soient conservées.

Pour les autres projets il sera notamment exigé :

- 1 place de stationnement voiture par logement de moins de 60m² de Surface de Plancher ;
- 2 places de stationnement voiture par logement de 60m² de Surface de Plancher et plus ;
- pour les constructions nouvelles à destination d'habitation locatif financées par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État, 1 seule place de stationnement voiture par logement minimum ;
- pour les travaux de transformation ou d'amélioration des constructions à destination d'habitation locatif financées par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État, aucune nouvelle place de stationnement voiture n'est exigée à condition que soit conservées les places existantes avant travaux ;
- pour toutes les nouvelles constructions à destination autre qu'habitation, 1 place de stationnement voiture par tranche de 60m² de Surface de Plancher ;
- pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de place de stationnement sera déterminé en fonction des besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation ;
- pour les constructions de plus de 500m² de Surface de Plancher, un local pour le stationnement des deux roues, d'au minimum 8m² ;
- pour les aires de stationnement de voiture de plus de 10 places, 1 espace réservé au stationnement des deux roues comprenant au minimum 6 emplacements et 2 places de stationnement de rechargement électrique ;

Les normes précitées, à l'exception des places réservées aux deux roues, peuvent être réduites si les places de stationnement du projet correspondent à des occupations alternatives permettant une mutualisation qui sera démontrée. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie.

Pour toutes constructions générant plus de 10 places de stationnement, au moins 50% de ces places doivent être réalisés dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée, bâtiment adossé ou non à la construction principale).

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit, une attention particulière devra être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public.

Lorsque le stationnement n'est pas intégré dans un volume construit, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation, végétalisation, revêtement,...).

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (parcours de moins de 200 mètres) :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UA 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies d'accès ouvertes au public

8-1- Voies publiques et privées

Conditions de desserte pour les voies existantes et nouvelles : les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Voies nouvelles :

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que de nettoyage.

Ces voies ne peuvent être inférieures à 7 mètres de large pour l'établissement d'un double sens et à 5 mètres pour un sens unique.

Si ces voies se terminent en impasse, d'une longueur de plus de 40 mètres ou qu'elles desservent plus de 5 logements, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que tout type de véhicule puisse faire demi-tour. Dans tous les cas les systèmes de desserte en impasse sont à éviter.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes, quelle que soit leur classification actuelle.

A l'occasion des constructions nouvelles, des pans coupés peuvent être imposés pour assurer une meilleure visibilité.

8-2- Accès

Conditions d'accès : Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, il est notamment demandé de rechercher à mutualiser les accès avec d'autres constructions existantes ou projetées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique, limité au strict nécessaire.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), un retrait de ce dernier par rapport à la limite de référence, pourra être imposé en considération de circonstances et faits le justifiant en matière de prise en compte de risques liés à la sécurité et la circulation tant des véhicules que des usagers.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès aux véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les groupes de garages ou d'aires de stationnement doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UA 9 : Conditions de salubrité et de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

9-1- Adduction en eau potable et défense contre l'incendie

Toute construction ou installation autorisée dans la zone qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Adduction en Eau Potable.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (RDDECI du SDIS84).

9-2- Assainissement

Toute construction rejetant des eaux usées, doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public d'eaux usées, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées. L'évacuation des eaux usées non traitées en dehors du réseau public d'eaux usées est interdite.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

Eaux usées non domestiques :

Le déversement au réseau public d'eaux usées d'effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance notamment d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux Usées.

9-3- Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols, à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et à favoriser leur infiltration naturelle. L'infiltration seule, l'infiltration/rétention seront privilégiées par rapport à la rétention seule avant rejet vers le milieu récepteur, avec débit de fuite calibré ou non calibré (selon les caractéristiques du projet, la réglementation en vigueur et celle prévue par le zonage eaux pluviales).

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle support du projet, avant d'être dirigées vers le milieu récepteur. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du porteur de projet, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

La gestion des eaux pluviales doivent respecter les dispositions communes à l'ensemble des zones (Chapitre 2 – Section 3 – 5). Ces dispositions pourront évoluer selon la réglementation en vigueur.

La récupération des eaux pluviales pour un usage non domestique (arrosage du jardin, espaces verts,...) est autorisée, mais ne peut entrer dans le calcul de rétention des eaux pluviales.

9-4 – Electricité – Téléphone – réseaux câblés

Les réseaux doivent être enterrés ou regroupés en façades si des contraintes d'ordre technique s'y opposent.

Les nouvelles constructions et les aménagements d'ensemble devront dans la mesure du possible se connecter aux différentes infrastructures et réseaux de communication électronique existants à proximité telle que la fibre optique.

En l'absence de tels réseaux à proximité les nouvelles constructions et les aménagements d'ensemble, devront veiller, dès leur conception, à la mise en place de réserve permettant des raccordements ultérieurement.

9-5- Elimination des déchets

Dès l'établissement d'un règlement de collecte des déchets par le service gestionnaire, celui-ci se substituera aux dispositions du présent paragraphe.

Ordures ménagères

La forme, le dimensionnement et le positionnement et la nature des équipements de collecte (locaux, point de présentation, aire de collecte,...), seront établis avec le service gestionnaire de la collecte des déchets.

Déchets non ménagers

Les dispositifs de stockage et de collecte des ordures non ménagères, seront établis avec le service gestionnaire de la collecte des déchets.

SECTION 2 - REGLEMENT DE LA ZONE UB

UB

Caractère de la zone

- Cette zone correspond à la première extension autour du centre ancien, en majorité bâtie sur cours et jardin et en ordre continu généralement le long des principales voies que sont : le boulevard. Pasteur, le boulevard. Victor Hugo, le Faubourg St Georges, le Faubourg St Pierre, le Faubourg de Luynes, l'avenue Jean Jaurès. Cette zone intègre également une friche industrielle qui s'intercale entre la voie ferrée et le centre ancien, à proximité immédiate de la gare.
- A l'instar du centre ancien, cette zone regroupe des fonctions urbaines centrales et diversifiées : habitat, services et équipements, activités commerciales et artisanales compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Secteurs

- **UBp** : Secteur d'extension, autour du centre ancien des Faubourgs de Luynes et St Pierre et du Boulevard Pasteur, surplombé par la silhouette des remparts et dans lequel les hauteurs des constructions et les aspects extérieurs sont encadrés afin de préserver les vues et les caractéristiques patrimoniales du centre ancien ;
- **UBr** : Secteur situé le long du boulevard. Victor Hugo et de l'avenue Jean Jaurès et intégrant la friche industrielle le long de la voie ferrée et ayant pour vocation l'accueil d'activités compatibles avec la destination habitation (commerce, artisanat, services,...), notamment dans le cadre de programme de renouvellement urbain. Ce Secteur fait l'objet de l'application d'un Coefficient d'Emprise au Sol, en raison de son exposition particulièrement importante au risque d'inondation.
- Tout projet devra se faire en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui concerne ce secteur : OAP Centre-Ville et faubourgs : Val Seille, Grande Fontaine, République Moulin, Faubourg de Luynes.

Objectifs

- préserver les caractéristiques du patrimoine architectural et des formes urbaines existantes ;
- affirmer le caractère urbain de ces secteurs et leur fonction de centralité à l'échelle de la ville ;
- favoriser le renouvellement urbain notamment des îlots dégradés, en particulier celui de la friche industrielle ;
- favoriser l'amélioration de l'habitat et la mise en valeur des espaces publics ;
- conforter les fonctions de centre urbain (équipements, activités commerciales et de services) ;
- maîtriser la création de nouveaux logements au regard des capacités limitées de stationnement et de circulation mais également en raison de l'exposition au risque d'inondation d'une partie de la zone ;

ARTICLE UB 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits :

- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux activités d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf en zone UBr et sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UB-2 suivant dans les autres zones UB ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux hébergements touristiques tels que les Camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les Habitations Légères de Loisirs, les Résidence Mobiles de Loisirs, les Caravanes ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'industrie ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à la fonction d'entrepôt, sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UB-2 suivant ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à la fonction de bureau, sauf en zone UBr et sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UB-2 suivant ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sauf celles qui sont autorisées aux conditions de l'article UB-2 suivant ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UB-2 suivant ;
- Les dépôts à l'air libre de matériaux de démolition, matériaux de carrières et les dépôts de déchets sont interdits ;

ARTICLE UB 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sous conditions particulières, sont admis :

- Toutes les constructions autorisées dans la zone doivent être réalisées conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et au présent règlement ;
- Sauf en secteur UBr, où ils sont admis sans conditions, les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux activités d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans la limite de 600m² de Surface de Plancher par activité ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux entrepôts, sous réserve qu'ils soient liés à des activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 400m² de Surface de Plancher par activité ;
- Sauf en secteur UBr, où ils sont admis sans conditions, les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux bureaux, dans la limite de 400m² de Surface de Plancher par activité ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises sous conditions cumulatives :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (tels que droguerie, boulangerie, laveries, chaufferie...) ou à une activité existante ou autorisée sur la zone ;

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances ou les dangers éventuels ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés dans la zone et dans les conditions fixées à l'article UB-5 ;

De surcroît dans l'enveloppe des zones inondables identifiée par les plans graphiques du PPRI et du présent PLU :

- Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent respecter les dispositions réglementaires applicables du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Bassin Versant de l'Ouvèze et de ses affluents annexé au présent dossier de PLU ;

ARTICLE UB 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans le cadre de la réalisation de programme de 500 m² ou plus de Surface de Plancher à destination d'habitation, et conformément aux Secteurs de Mixité Sociale (L.151-15° du Code de l'urbanisme) n°2 et n°3 identifiés sur les plans graphiques dont fait l'objet la zone UB, 30% du nombre de logements programmés doivent être affectés à des logements à destination locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir. Ce pourcentage de logements locatifs peut être pondéré ou majoré par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et leur secteurs ;

62

ARTICLE UB 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4-1- Emprise au sol des constructions

Non réglementé, à l'exception du secteur UBr où le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) des constructions, rapporté à la surface du terrain d'assiette du projet, est limité à 0,60. Ne sont pas comptés dans l'emprise au sol pour l'application de cet article : les aires de stationnement extérieures non couvertes au niveau du sol naturel, les terrasses non couvertes au niveau du sol naturel, ou les piscines enterrées.

4-2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux. Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils soient conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article UB-5. La hauteur maximale est minorée de 1,50 mètre en cas de toiture plate.

La hauteur maximale de toute construction (faîtage ou arrête la plus haute de la toiture), ne peut excéder 12 mètres.

Dans le secteur UBp la hauteur maximale de toute construction (faîtage ou arrête la plus haute de la toiture), ne peut excéder 10 mètres, sans pouvoir dépasser la hauteur maximale des constructions implantées sur les terrains limitrophes. Toutefois, cette hauteur peut être portée à 12 mètres pour les constructions édifiées à l'alignement des voies publiques suivantes et si elles sont majoritairement

comprises dans une bande de 10 mètres de large depuis ces dernières : Faubourg de Luynes, Faubourg St Pierre, Boulevard Pasteur, Boulevard François Rey.

Ces règles ne s'appliquent pas à la réhabilitation ou à l'aménagement, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, ni aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zone inondable la hauteur maximale des constructions peut être augmentée de la hauteur de la cote de référence exigée, afin de permettre la mise en œuvre de celle-ci, sauf en UBp.

4-3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence, y compris les génoises et débords de toits de plus de 0,50 mètres de profondeur, les balcons, vérandas, et tous éléments architecturaux en saillie de plus de 0,10 mètres de profondeur. Pour les implantations en limite, le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence, sans tenir compte des saillies pour lesquelles des dispositions communes à l'ensemble des zones s'appliquent (Chapitre 2 – Section 4 – 3). Le retrait s'impose également aux parties enterrées des constructions.

Les constructions doivent être implantées en limite de référence.

Des implantations autres peuvent être également admises ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs limites de références, ne formant pas d'intersection au droit du dit terrain, la construction doit être édifiée sur au moins une de ces limites de références ;
- si plusieurs constructions existantes forment un alignement par rapport à la limite de référence sur les terrains riverains, une implantation à l'alignement ainsi constitué sera admise ou imposée pour les constructions nouvelles ;
- la nécessité de protéger un élément naturel (plantations, cours d'eau / fossé,...) ou un cône de vue sur un élément du paysage ou du patrimoine (notamment les remparts dans le secteur UBp), ou encore pour conserver un jardin, une terrasse ou une cour,
- construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur la limite de référence à l'exception de son accès ;
- au-delà d'une bande de 10 mètres à partir de la limite de référence ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, à la collecte des déchets, aux voies ferrées de transport public et au stationnement ;
- pour les garages et accès, en considération de circonstances et faits le justifiant en matière de prise en compte de risques liés à la sécurité et la circulation tant des véhicules que des usagers ;
- pour permettre la mise en œuvre technique de dispositifs d'amélioration de l'isolation des constructions existantes si l'accessibilité du domaine public est maintenue ;
- dans le secteur UBp afin de mettre en œuvre un projet qui permette une plus grande intégration de la construction dans le site en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France.

En outre, à l'exception des clôtures, dans le secteur UBr, les constructions ou installations doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 12 mètres de la limite de l'emprise publique de la voie ferrée, pour les constructions à destination d'habitation, 4 mètres pour toutes les autres constructions ;
- 6 mètres des berges des cours d'eau non domaniaux dont la Seille et la Vieille Seille, le Grand et Petit Roanel ;

4-4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, y compris les balcons, vérandas, débords de toits et tous éléments architecturaux en saillie.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur maximale, sans être inférieur à 4 mètres.

Par ailleurs, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m, si la limite séparative est constituée d'un fossé, même d'écoulement temporaire. Les clôtures doivent quant à elles être implantées en recul de l'axe du fossé et au minimum en haut de berge et devront dans ce cas être constituées que d'un simple grillage.

A- Limites latérales

Dans une bande de 10 m de profondeur à partir de la limite de référence, les constructions, doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, l'implantation sur une seule des limites latérales peut être également admise ou imposée dans les cas suivants :

- l'existence d'une servitude,
- la configuration du terrain, notamment ceux situés en angle de voie,
- la nécessité de protéger un élément naturel (plantations, cours d'eau / fossé,...) ou un cône de vue sur un élément du paysage ou du patrimoine (notamment les remparts dans le secteur UBp), ou encore pour conserver un jardin, une terrasse ou une cour,
- si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 m de façade sur la limite de référence,
- pour une raison liée à une contrainte technique,
- pour les annexes des constructions admises dans la zone,

Au-delà de cette profondeur de 10 m, les constructions peuvent s'implanter en limite d'une ou plusieurs limites latérales.

B- Limites de fond de parcelle

Les constructions peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle ou en retrait.

C- Des implantations autres par rapport aux limites peuvent également être admises ou imposées sur l'ensemble du terrain :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur de la limite de référence à l'exception de son accès ;
- pour les constructions ou parties de construction situées sous le niveau du sol. Toutefois, les bassins des piscines doivent s'implanter à 1 m au minimum de l'ensemble des limites séparatives ;

- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- dans le secteur UBp afin de garantir la préservation des vues sur les remparts ;
- dans le secteur UBr dans le but de faciliter l'évacuation et l'écoulement des crues ;

4-5- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction opposée, y compris les balcons, vérandas, débords de toits et tous éléments architecturaux en saillie.

La distance entre les constructions non contiguës à destination d'habitation ou de bureau, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Pour les autres destinations, la distance entre les constructions non contiguës doit être de 4 mètres minimum.

En secteur UBp des distances autres peuvent être admises ou imposées afin de garantir la préservation des vues sur les remparts ;

En secteur UBr des distances autres peuvent être admises ou imposées dans le but de faciliter l'évacuation et l'écoulement des crues ;

ARTICLE UB 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, dans le cadre d'un label Haute Performance Energétique (HPE) ou d'utilisation d'énergie renouvelable sont admis.

Toutefois, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5-1 - Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

L'usage d'enduit à la chaux pour couvrir les façades doit être privilégié ainsi que l'utilisation de badigeon à la chaux pour les décors (encadrement de baie, de façades, corniches,...). Les enduits devront présenter un aspect sans aspérité de type taloché grain fin ou moyen.

Il est préconisé que les constructions en pierre de tailles, soient traités à joint plein. Les angles et chaînages existants devront être conservés ainsi que les soubassements, les corniches ou encore les génoises.

Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les couleurs dans les tons de la pierre locale, beige à beige doré, sont recommandées.

Les parcours des descentes des eaux pluviales doivent suivre les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct, les coudes dans le plan de la façade sont à proscrire. Les matériaux en PVC sont à proscrire, le zinc préconisé. La descente des eaux usées, les colonnes

montantes et les conduits des gaz brûlés doivent être placés à l'intérieur du bâtiment, ils ne seront en aucun cas appliqués sur les façades sur rue.

5-2- Ouvertures

Il est préconisé que :

- les ouvertures anciennes soient conservées ou rétablies dans le cas de réhabilitation de l'immeuble ;
- en dehors des baies vitrées et vitrines, les ouvertures devront être plus hautes que larges afin de respecter les typologies locales. Les ouvertures du dernier niveau seront préférentiellement plus petites et carré. L'alignement, selon un même axe vertical, devra être recherché pour positionner les ouvertures de chaque niveau ;

5-3- Toitures

Le nombre de pans de toiture devra être limité.

Les toitures dont les pentes ne seraient pas comprises entre 20% et 35%, sont interdites. Des pentes différentes peuvent être admises pour les surélévations ou extensions des constructions existantes présentant des pentes non comprises dans cette fourchette.

Toutefois, par bâtiment, les toitures plates et les toitures terrasses peuvent être autorisées sur 20 % maximum de la surface des toitures.

Les terrasses réalisées par une simple percée de toiture ainsi que les velux ou autres modes d'ouverture en toiture, peuvent être interdits s'ils portent atteinte à l'harmonie architecturale du bâtiment. Les terrasses couvertes en toiture doivent être privilégiées.

Il est préconisé que :

- les toitures à pans soient recouvertes de tuiles canal, dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles.
- les génoises soient conservées et non peintes.

5-4- Menuiseries

Le dessin et la matière des menuiseries doivent être de conception simple. L'usage du PVC, notamment de couleur blanche, est à proscrire. Les éventuels volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction et ne pourront en aucun cas déborder sur les façades.

5-5- Clôtures

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les grilles, grillages, barreaux ne devront pas être doublés de dispositifs occultants (tissu, cannisse, plastique,...) mais pourront être végétalisés et devront être de conception simple. Les murs de clôtures et poteaux devront être enduits sur toutes leurs faces.

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 2 mètres sont interdites (hors soutènement), sauf en cas de reconstruction à l'identique et pour les équipements publics ou d'intérêt général, ou encore dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Dans le respect des conditions ci-dessus et des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Bassin Versant de l'Ouvèze et de ses affluents pour les zones inondables, les clôtures pourront être constituées :

- de grilles, grillages, barreaux n'excédant pas 2 mètres de hauteur ;
- de murs pleins n'excédant pas 2 mètres de hauteur ;
- de murs bahut d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmontés d'un dispositif de grilles, grillages ou barreaux, le tout ne devant pas excéder 2 m de hauteur ;

Une hauteur supérieure des clôtures, dans la limite de 3 m, n'est autorisée que :

- dans le cas de constructions nécessitant des mesures de protections spécifiques ;
- dans le cas de prolongement de clôtures existantes d'une hauteur supérieure à 2 m ;
- pour les systèmes de portail ;

5-6- Garde-corps et marquises :

Les garde-corps et marquises existants seront maintenus s'ils sont en bon état et s'ils sont d'un style correspondant aux références locales.

Les garde-corps et marquises nouveaux devront :

- ou bien reproduire un type ancien déjà en place sur la façade,
- ou bien s'inspirer d'un modèle voisin correspondant à un style de construction similaire.

5-7- Panneaux et chauffe-eaux solaires :

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques :

L'implantation de panneaux solaires ou chauffe-eaux solaires peut être autorisée en façade ou pignon non visibles depuis les voies publiques, à condition qu'ils soient positionnés verticalement et contre le mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade. Les installations techniques devront être invisibles quelle que soit leur situation. En aucun cas les réservoirs ne doivent être positionnés à l'extérieur.

Les panneaux solaires et chauffe-eaux solaires peuvent être autorisés en toiture. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. S'ils sont posés en toiture inclinée, ils devront être fixes et insérés dans l'épaisseur de la toiture sans débord. Une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur couleur, alignement et à leurs proportions. Les installations techniques devront être invisibles, quelle que soit leur situation. En aucun cas les réservoirs ne doivent être positionnés à l'extérieur.

5-8- Antennes paraboliques et climatiseurs :

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être localisés sur la façade la moins visible depuis les voies publiques et en aucun cas en surplomb de ces dernières. Les antennes paraboliques devront s'intégrer le mieux possible au bâti existant (couleurs, proportions,...) et les climatiseurs devront soit être encastrés dans la façade ou soit être masqués par un habillage de type grille.

5-9- Mouvement de terrain :

En dehors des dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales, l'amplitude des mouvements de terrain ne doit pas excéder :

- 0,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15 % ;
- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure ou égale à 30 %.

Toutefois, une amplitude des mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

ARTICLE UB 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6-1- Plantations :

Les plantations (végétations ornementales, arbustives ou arbres à moyen ou grand développement définition) existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure où le projet conserve des espaces libres de toute construction. Les abords des voies privées à créer seront plantés d'arbres d'alignement, à moyen ou grand développement, si la configuration du site le permet. Les alignements d'arbres existants en bordure des voies privées seront préservés ou remplacés dans la mesure du possible. Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées. Pour les haies, arbustes et arbres, les essences envahissantes, allergènes, urticantes, piquantes ou très sensibles à des maladies contagieuses sont à éviter. Il est conseillé de se référer au guide du CAUE de Vaucluse "Quels végétaux pour nos villes et villages" annexé au présent dossier de PLU.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux. Les aires de stationnement en surface réservées aux voitures doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre à grand développement par tranche de 6 emplacements réparti de façon homogène. Lorsque le stationnement n'est pas intégré dans un volume construit, au moins 50% des places doit être réalisé en revêtement perméable et une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation, végétalisation, revêtement,...). Hormis pour les habitations individuelles, les aires de stationnement seront préférentiellement implantées à l'arrière des bâtiments, sauf impossibilité technique.

Par ailleurs, l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."

A ce titre, et lorsqu'il s'agit d'espace boisés, les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du houppier des arbres qui composent les éléments identifiés sont proscrits ou devront être limités au maximum et compensés.

6-2- Espaces libres, d'aires de jeux et de loisir:

Les espaces libres de toutes constructions doivent être plantés d'arbres à moyen ou grand développement. Les espaces verts des opérations d'ensemble existants à la date d'approbation du PLU et futurs, seront conservés.

ARTICLE UB 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies publiques. En dehors de celle dédiée aux personnes à mobilité réduite, une place de stationnement pour voiture doit au minimum présenter les dimensions suivantes : 5 x 2,5m.

En cas de rénovation ou création de surface de plancher dans le volume bâti existant et ne conduisant pas à la division de logements existants, il n'est exigé aucune place de stationnement supplémentaire, sous condition que les places de stationnement existantes soient conservées.

Pour les autres projets il sera notamment exigé :

- 1 place de stationnement voiture par logement de moins de 60m² de Surface de Plancher ;
- 2 places de stationnement voiture par logement de 60m² de Surface de Plancher et plus ;
- pour les constructions nouvelles à destination d'habitation locatif financées par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État, 1 seule place de stationnement voiture par logement minimum ;
- pour les travaux de transformation ou d'amélioration des constructions à destination d'habitation locatif financées par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État, aucune nouvelle place de stationnement voiture n'est exigée à condition que soit conservées les places existantes avant travaux ;
- pour toutes les nouvelles constructions à destination autre qu'habitation, 1 place de stationnement voiture par tranche de 60m² de Surface de Plancher ;
- pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de place de stationnement sera déterminé en fonction des besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation ;
- pour les constructions de plus de 500m² de Surface de Plancher, un local pour le stationnement des deux roues, d'au minimum 8m² ;
- pour les aires de stationnement de voiture de plus de 20 places, 1 espace réservé au stationnement des deux roues comprenant au minimum 6 emplacements et 2 places de stationnement de rechargement électrique ;

Les normes précitées, à l'exception des places réservées aux deux roues, peuvent être réduites si les places de stationnement du projet correspondent à des occupations alternatives permettant une mutualisation qui sera démontrée. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie.

Pour toutes constructions générant plus de 20 places de stationnement, au moins 50% de ces places doivent être réalisés dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée, bâtiment attenant ou non à la construction principale).

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit, une attention particulière devra être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public.

Lorsque le stationnement n'est pas intégré dans un volume construit, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation, végétalisation, revêtement,...).

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (parcours de moins de 150 mètres) :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UB 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies d'accès ouvertes au public

8-1- Voies publiques et privées

Conditions de desserte pour les voies existantes et nouvelles : les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Voies nouvelles :

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que de nettoyage.

Ces voies ne peuvent être inférieures à 7 mètres de large pour l'établissement d'un double sens et à 5 mètres pour un sens unique.

Si ces voies se terminent en impasse, d'une longueur de plus de 40 mètres ou qu'elles desservent plus de 5 logements, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que tout type de véhicule puisse faire demi-tour. Dans tous les cas les systèmes de desserte en impasse sont à éviter.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes, quelle que soit leur classification actuelle.

A l'occasion des constructions nouvelles, des pans coupés peuvent être imposés pour assurer une meilleure visibilité.

8-2- Accès

Conditions d'accès : Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, il est notamment demandé de rechercher à mutualiser les accès avec d'autres constructions existantes ou projetées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique, limité au strict nécessaire.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), un retrait de ce dernier par rapport à la limite de référence, pourra être imposé en considération de circonstances et faits le justifiant en matière de prise en compte de risques liés à la sécurité et la circulation tant des véhicules que des usagers.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès aux véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les groupes de garages ou d'aires de stationnement doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UB 9 : Conditions de salubrité et de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

9-1- Adduction en eau potable et défense contre l'incendie

Toute construction ou installation autorisée dans la zone qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Adduction en Eau Potable.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (RDDECI du SDIS84).

9-2- Assainissement

Toute construction rejetant des eaux usées, doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public d'eaux usées, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées. L'évacuation des eaux usées non traitées en dehors du réseau public d'eaux usées est interdite.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

Eaux usées non domestiques :

Le déversement au réseau public d'eaux usées d'effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance notamment d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux Usées.

9-3- Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols, à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et à favoriser leur infiltration naturelle. L'infiltration seule, l'infiltration/rétention seront privilégiées par rapport à la rétention seule avant rejet vers le milieu récepteur, avec débit de fuite calibré ou non calibré (selon les caractéristiques du projet, la réglementation en vigueur et celle prévue par le zonage eaux pluviales).

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle support du projet, avant d'être dirigées vers le milieu récepteur. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du porteur de projet, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

La gestion des eaux pluviales doivent respecter les dispositions communes à l'ensemble des zones (Chapitre 2 – Section 3 – 5). Ces dispositions pourront évoluer selon la réglementation en vigueur.

La récupération des eaux pluviales pour un usage non domestique (arrosage du jardin, espaces verts,...) est autorisée, mais ne peut entrer dans le calcul de rétention des eaux pluviales.

9-4- – Electricité – Téléphone – réseaux câblés

Les réseaux doivent être enterrés ou regroupés en façades si des contraintes d'ordre technique s'y opposent.

Les nouvelles constructions et les aménagements d'ensemble devront dans la mesure du possible se connecter aux différentes infrastructures et réseaux de communication électronique existants à proximité telle que la fibre optique.

En l'absence de tels réseaux à proximité les nouvelles constructions et les aménagements d'ensemble, devront veiller, dès leur conception, à la mise en place de réserve permettant des raccordements ultérieurement.

9-5- Elimination des déchets

Dès l'établissement d'un règlement de collecte des déchets par le service gestionnaire, celui-ci se substituera aux dispositions du présent paragraphe.

Ordures ménagères

La forme, le dimensionnement et le positionnement et la nature des équipements de collecte (locaux, point de présentation, aire de collecte,...), seront établis avec le service gestionnaire de la collecte des déchets.

Déchets non ménagers

Les dispositifs de stockage et de collecte des ordures non ménagères, seront établis avec le service gestionnaire de la collecte des déchets.

SECTION 3 - REGLEMENT DE LA ZONE UC

UC

Caractère de la zone

- Cette zone correspond aux secteurs de développement urbain récent. Le tissu urbain y est constitué d'un habitat à dominante individuel organisé le plus souvent en ordre discontinu ou plus rarement en ordre continu (constructions en limite séparative et ponctuellement le long des voies ouvertes à la circulation publique). La densité des constructions y est moyenne à faible, mais ponctuellement plus forte comme dans le quartier de la rue Frédéric Soumille et du boulevard. Jean Henri Fabre ou encore de la Barrade.
- Cette zone correspond à l'enveloppe d'extensions urbaines immédiate autour du centre-ville et de ses faubourgs. Elle se déploie à l'Ouest jusque contre l'A7 et la RD907 et à l'Est au-delà de la voie ferrée (La Clède, Les Crémades). Elle comporte notamment les lotissements les plus récents : Les Jardins d'Aurélié quartier du chemin de la Paix, le lotissement du Moulin chemin du Moulin, les Lotissements du Clos de la Seille et du Vert Clos dans le quartier des Crémades, le quartier de la Barrade, ainsi que les lotissements les plus anciens notamment : Verdi, Marcel Pagnol, André, Les Clèdes, Les Sources.
- Cette zone offre une fonction principale d'habitat même si des activités et des équipements peuvent ponctuellement y prendre place, notamment des activités viticoles en particulier dans le quartier du Faubourg St Georges qui historiquement accueille ce type d'activité. Elle comporte des secteurs à vocation principale d'accueil d'établissements commerciaux et/ou de services : quartiers des Barrières, de la Barrade et du boulevard des Anciens Combattants (Conil).
- Tout projet devra se faire en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui concernent ce secteur : OAP de la Barrade, OAP le Plan Les Crémades et OAP Centre-Ville et faubourgs : Val Seille, Grande Fontaine, République Moulin, Faubourg de Luynes.

73

Secteurs

- **UCp** : secteur d'extension autour du centre ancien situé entre le Faubourg de Luynes et la RD907, surplombé par la silhouette des remparts et de la colline du centre ancien, dans lequel les hauteurs des constructions et les aspects extérieurs sont encadrés afin de préserver les vues et les caractéristiques patrimoniales du centre historique ;
- **UCr** : secteur situé à l'Est du centre-ville entre la contre Seille et la voie ferrée. Il concerne les quartiers desservis par l'allée Martin Luther King, le boulevard. Jean Henri Fabre, l'avenue de la Gare, la rue Frédéric Soumille, l'avenue Jean Jaurès pour partie, la rue Pierre Long, le boulevard. Gambetta, la rue René Char et le Nord du chemin de la Paix. Ce Secteur fait l'objet de l'application d'un Coefficient d'Emprise au Sol particulier en raison de son exposition particulièrement importante au risque d'inondation.
- **UCc** : secteur correspondant au quartier du hameau des Sourcières faisant l'objet de l'application d'un Coefficient d'Emprise au Sol pour des raisons d'intégration urbaine et de sensibilité paysagère. Par ailleurs les constructions font l'objet de prescriptions ou recommandations relatives au niveau du plancher habitable par rapport au terrain naturel, en raison d'un risque d'inondation résiduel.
- **UCs** : secteur correspondant aux quartiers à vocation commerciale, artisanale et de services des Barrières, de la Barrade et du boulevard des Anciens Combattants (Conil).

Objectifs

- préserver les caractéristiques du patrimoine architectural environnant et des formes urbaines existantes ;
- affirmer le caractère résidentiel de ces secteurs et ponctuellement leur fonction de centralités secondaires à l'échelle de la ville ;
- favoriser l'amélioration de l'habitat et la mise en valeur des espaces publics ;
- maîtriser la création de nouveaux logements au regard des capacités limitées de stationnement et de circulation mais également en raison de l'exposition au risque d'inondation, de certains secteurs de la zone ;

ARTICLE UC 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits :

- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UC-2 suivant ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées exclusivement à l'usage d'habitation dans le secteur UCs ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux activités d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf en zone UCs et sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UC-2 suivant dans les autres zones UC ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux hébergements touristiques tels que les Camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les Habitations Légères de Loisirs, les Résidence Mobiles de Loisirs, les Caravanes ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'industrie ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à la fonction d'entrepôt, sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UC-2 suivant ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à la fonction de bureau, sauf en zone UCs et sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UC-2 suivant ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf en zone UCs et aux conditions de l'article UC-2 suivant ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sauf celles qui sont autorisées aux conditions de l'article UC-2 suivant ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UC-2 suivant ;
- Les dépôts à l'air libre de matériaux de démolition, matériaux de carrières et les dépôts de déchets sont interdits ;

ARTICLE UC 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sous conditions particulières, sont admis :

- Toutes les constructions autorisées dans la zone doivent être réalisées conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et au présent règlement ;
- A l'exception du secteur UCs, où ils sont interdits, les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux activités agricoles sous réserve qu'ils soient liés à des activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances. Les constructions devront s'établir en continuité des bâtiments existants ou sur le même tènement foncier ;
- Dans le secteur UCs, les constructions à destination d'habitation sous réserve de ne pas constituer la majorité des Surfaces de Planchers et de réserver majoritairement les rez-de-chaussée à l'usage d'activités d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureau ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux activités d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans la limite de 300m² de Surface de Plancher par activité et 600m² dans le secteur UCs ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux entrepôts, sous réserve qu'ils soient liés à des activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 400m² de Surface de Plancher par activité ;
- Sauf en secteur UCs, où ils sont admis sans conditions, les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux bureaux, dans la limite de 400m² de Surface de Plancher par activité ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises sous conditions cumulatives :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (tels que droguerie, boulangerie, laveries, chaufferie...) ou à une activité existante ou autorisée sur la zone ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances ou les dangers éventuels ;
- Dans le secteur UCs, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont admises sous conditions cumulatives :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (tels que droguerie, boulangerie, laveries, chaufferie...) ou à une activité existante ou autorisée sur la zone ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances ou les dangers éventuels ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés dans la zone et dans les conditions fixées à l'article UC-5 ;

De surcroît dans l'enveloppe des zones inondables identifiée par les plans graphiques du PPRi et du présent PLU :

- Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent respecter les dispositions réglementaires applicables du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Bassin Versant de l'Ouvèze et de ses affluents annexé au présent dossier de PLU ;

Par ailleurs dans le secteur UCc :

- Les planchers habitables des nouvelles constructions doivent être situés à plus de 0,40m du terrain naturel, toutefois pour les extensions il ne s'agit que d'une recommandation ;

ARTICLE UC 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Dans le cadre de la réalisation de programme de 900 m² ou plus de Surface de Plancher à destination d'habitation, et conformément aux Secteurs de Mixité Sociale (L.151-15° du Code de l'urbanisme) n°3 et n°7 identifiés sur les plans graphiques dont fait l'objet la zone UC, 30% du nombre de logements programmés doivent être affectés à des logements à destination locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir. Ce pourcentage de logements locatifs peut être pondéré ou majoré par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et leur secteurs ;

ARTICLE UC 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4-1- Emprise au sol des constructions

Non réglementé, à l'exception :

- des secteurs UCr et UCc où le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) des constructions, rapporté à la surface du terrain d'assiette du projet, est limité à 0,50 ;
- dans les autres secteurs de la zone UC situés en zone inondable où le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) des constructions, rapporté à la surface du terrain d'assiette du projet, est limité à 0,55 ;

Ne sont pas comptées dans l'emprise au sol pour l'application de cet article : les aires de stationnement extérieures non couvertes au niveau du sol naturel, les terrasses non couvertes au niveau du sol naturel, ou les piscines enterrées.

4-2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux. Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils soient conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article UC-5. La hauteur maximale est minorée de 1,50 mètre en cas de toiture plate.

La hauteur maximale de toute construction (faîtage ou arrête la plus haute de la toiture), ne peut excéder :

- 12 mètres pour les constructions destinées à destination d'habitation du type logements collectifs ou hébergements, d'hébergement hôtelier et touristique, pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics, sans pouvoir dépasser un rez-de-chaussée + 2 étages ;
- 9 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone, dont les logements individuels purs et groupés ;
- 9 mètres pour tous les types de constructions dans les secteurs UCc, UCp et UCs ;

Ces règles ne s'appliquent pas à la réhabilitation ou à l'aménagement, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

En zone inondable la hauteur maximale des constructions peut être augmentée de la hauteur de la cote de référence exigée, afin de permettre la mise en œuvre de celle-ci.

4-3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence, y compris les génoises et débords de toits de plus de 0,50 mètres de profondeur, les balcons, vérandas, et tous éléments architecturaux en saillie de plus de 0,10 mètres de profondeur. Pour les implantations en limite, le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence, sans tenir compte des saillies pour lesquelles des dispositions communes à l'ensemble des zones s'appliquent (Chapitre 2 – Section 4 – 3). Le retrait s'impose également aux parties enterrées des constructions.

Les constructions doivent être implantées soit en limite soit à 4 mètres minimum, de la limite de référence.

Des implantations autres peuvent être également admises ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- si plusieurs constructions existantes forment un alignement par rapport à la limite de référence sur les terrains riverains, une implantation à l'alignement ainsi constitué sera admise ou imposée pour les constructions nouvelles ;
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs limites de références, ne formant pas d'intersection au droit du dit terrain, la construction peut être édifiée en retrait ou en limite d'une seule de ces limites de référence ;
- la nécessité de protéger un élément naturel (plantations, cours d'eau / fossé,...) ou un cône de vue sur un élément du paysage ou du patrimoine (notamment les remparts dans le secteur UCp),
- construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur la limite de référence à l'exception de son accès ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, à la collecte des déchets, aux voies ferrées de transport public et au stationnement ;
- pour les garages et accès, en considération de circonstances et faits le justifiant en matière de prise en compte de risques liés à la sécurité et la circulation tant des véhicules que des usagers ;
- dans le secteur UCp afin de mettre en œuvre un projet qui permette une plus grande intégration de la construction dans le site.

En outre, à l'exception des clôtures, les constructions ou installations doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe de l'A7 pour toutes les constructions,
- 35 mètres de l'axe de la RD907 pour les constructions à destination d'habitation,
- 25 mètres de l'axe de la RD907 pour les constructions destinées à d'autres usages,

- 12 mètres de la limite de l'emprise publique de la voie ferrée, pour les constructions à destination d'habitation, et 4 mètres pour toutes les autres constructions,
- 6 mètres des berges des cours d'eau non domaniaux dont la Seille et la Vieille Seille, le Grand et Petit Roanel, y compris pour les clôtures ;

4-4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, y compris les balcons, vérandas, débords de toits et tous éléments architecturaux en saillie.

A- Implantation des constructions:

- soit en limite séparative, sous réserve que leur hauteur maximale n'excède pas 8 m dans une bande de 4 mètres le long de cette limite séparative ;
- soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction, sans être inférieure à 4 m ;
- par ailleurs, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m, si la limite séparative est constituée d'un fossé, même d'écoulement temporaire. Les clôtures doivent quant à elles être implantées en recul de l'axe du fossé et au minimum en haut de berge et devront dans ce cas être constituées que d'un simple grillage ;

B- Des implantations autres par rapport aux limites séparatives peuvent également être admises ou imposées sur l'ensemble du terrain :

- pour l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour les constructions en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur de la limite de référence à l'exception de son accès ;
- pour les constructions ou parties de construction situées sous le niveau du sol. Toutefois, les bassins des piscines doivent s'implanter à 2 m au minimum de l'ensemble des limites séparatives ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- dans le secteur UCp afin de garantir la préservation des vues sur les remparts ;
- dans le secteur UCr dans le but de faciliter l'évacuation et l'écoulement des crues ;

78

4-5- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction opposée, y compris les balcons, vérandas, débords de toits et tous éléments architecturaux en saillie.

La distance entre les constructions non contiguës à destination d'habitation, ou de bureau, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Pour les autres destinations, la distance entre les constructions non contiguës doit être de 4 mètres minimum ;

En secteur UCp des distances autres peuvent être admises ou imposées afin de garantir la préservation des vues sur les remparts ;

En secteur UCr des distances autres peuvent être admises ou imposées dans le but de faciliter l'évacuation et l'écoulement des crues ;

ARTICLE UC 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, dans le cadre d'un label Haute Performance Energétique (HPE) ou d'utilisation d'énergie renouvelable sont admis.

Toutefois, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5-1 - Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

L'usage d'enduit à la chaux pour couvrir les façades doit être privilégié. Les enduits devront présenter un aspect sans aspérité de type taloché grain fin ou moyen.

Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les couleurs dans les tons de la pierre locale, beige à beige doré, sont recommandées.

Les parcours des descentes des eaux pluviales doivent suivre les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct, les coudes dans le plan de la façade sont à proscrire. La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés doivent être placés à l'intérieur du bâtiment, ils ne seront en aucun cas appliqués sur les façades sur rue.

5-2- Ouvertures

Il est préconisé que :

- les ouvertures anciennes soient conservées ou rétablies dans le cas de réhabilitation de l'immeuble ;
- l'alignement, selon un même axe vertical, devra être recherché pour positionner les ouvertures de chaque niveau ;
- en dehors des baies vitrées et vitrines, il est préconisé que les ouvertures soient plus hautes que larges afin de respecter les typologies locales et que les ouvertures du dernier niveau soient préférentiellement plus petites et carrées.

5-3- Toitures

Le nombre de pans de toiture devra être limité.

Les toitures dont les pentes ne seraient pas comprises entre 20% et 35%, sont interdites. Des pentes différentes peuvent être admises pour les surélévations ou extensions des constructions existantes présentant des pentes non comprises dans cette fourchette.

Toutefois, par bâtiment, les toitures plates et les toitures terrasses peuvent être autorisées sur 25 % maximum de la surface des toitures.

Les terrasses réalisées par une simple percée de toiture ainsi que les velux ou autres modes d'ouverture en toiture, peuvent être interdits s'ils portent atteinte à l'harmonie architecturale du bâtiment. Les terrasses couvertes en toiture doivent être privilégiées.

Il est préconisé que :

- les toitures à pans soient recouvertes de tuiles canal, dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles.
- les génoises soient conservées et non peintes.

5-4- Menuiseries

Le dessin et la matière des menuiseries doivent être de conception simple. Les éventuels volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction et ne pourront en aucun cas déborder sur les façades.

5-5- Clôtures

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les grilles, grillages, barreaux pourront être végétalisés et devront être de conception simple. Les murs de clôtures et poteaux devront être enduits sur toutes leurs faces.

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 2 mètres sont interdites (hors soutènement), sauf en cas de reconstruction à l'identique et pour les équipements publics ou d'intérêt général.

Dans le respect des conditions ci-dessus et des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Bassin Versant de l'Ouvèze et de ses affluents pour les zones inondables, les clôtures pourront être constituées :

- de grilles, grillages, barreaux n'excédant pas 2 mètres de hauteur ;
- de murs pleins n'excédant pas 2 mètres de hauteur ;
- de murs bahut d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmontés d'un dispositif de grilles, grillages ou barreaux, le tout ne devant pas excéder 2 m de hauteur ;

Une hauteur supérieure des clôtures, dans la limite de 3 m, n'est autorisée que :

- dans le cas de constructions nécessitant des mesures de protections spécifiques ;
- dans le cas de prolongement de clôtures existantes d'une hauteur supérieure à 2 m ;
- pour les systèmes de portail ;

5-6- Panneaux et chauffe-eaux solaires :

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques :

L'implantation de panneaux solaires ou chauffe-eaux solaires peut être autorisée en façade ou pignon non visibles depuis les voies publiques, à condition qu'ils soient positionnés verticalement et contre le mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade. Les installations techniques devront être invisibles quelle que soit leur situation. En aucun cas les réservoirs ne doivent être positionnés à l'extérieur.

Les panneaux solaires et chauffe-eaux solaires peuvent être autorisés en toiture. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. S'ils sont posés en toiture inclinée, ils devront être fixes et insérés dans l'épaisseur de la toiture sans débord. Une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur couleur, alignement et à leurs proportions. Les installations techniques devront être invisibles, quelle que soit leur situation. En aucun cas les réservoirs ne doivent être positionnés à l'extérieur.

En dehors de ces périmètres de protection des monuments historiques, il est conseillé de respecter les prescriptions ci-dessus.

5-7- Antennes paraboliques et climatiseurs :

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être localisés sur la façade la moins visible depuis les voies publiques et en aucun cas en surplomb de ces dernières. Les antennes paraboliques devront s'intégrer le mieux possible au bâti existant (couleurs, proportions,...) et les climatiseurs devront soit être encastrés dans la façade ou soit être masqués par un habillage de type grille.

5-8- Mouvement de terrain :

En dehors des dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales, de lutte contre le bruit, l'amplitude des mouvements de terrain ne doit pas excéder :

- 0,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15 % ;
- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure ou égale à 30 %.

Toutefois, une amplitude des mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

ARTICLE UC 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6-1- Plantations :

Les plantations (végétations ornementales, arbustives ou arbres à moyen ou grand développement définition) existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure où le projet conserve des espaces libres de toute construction. Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées. Pour les haies, arbustes et arbres, les essences envahissantes, allergènes, urticantes, piquantes ou très sensibles à des maladies contagieuses sont à éviter. Il est conseillé de se référer au guide du CAUE de Vaucluse "Quels végétaux pour nos villes et villages" annexé au présent dossier de PLU.

Les aires de stationnement, en surface, réservées aux voitures doivent être plantées à raison et au minimum, d'un arbre à grand développement par tranche de 6 emplacements réparti de façon homogène. Les abords des voies privées à créer seront plantés d'arbres d'alignement, à moyen ou grand développement, si la configuration du site le permet. Les alignements d'arbres existants en bordure des voies privées seront préservés ou remplacés dans la mesure du possible.

Par ailleurs, l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."

A ce titre, et lorsqu'il s'agit d'espace boisés, les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du houppier des arbres qui composent les éléments identifiés sont proscrits ou devront être limités au maximum et compensés.

6-2- Espaces libres, d'aires de jeux et de loisir:

Les espaces libres de toutes constructions doivent être plantés d'arbres à moyen ou grand développement. Les opérations d'ensemble de plus de 500 m² de Surface de Plancher doivent comporter des espaces verts représentant au moins 10% de la surface foncière du projet. Ces espaces peuvent cumuler différentes fonctions : aire de jeux et de loisirs, espace de rétention des eaux de pluie s'ils ne sont en eau que de façon épisodique (en cas de précipitation). Les espaces verts des opérations d'ensemble existants à la date d'approbation du PLU et futurs, seront conservés.

ARTICLE UC 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies publiques. En dehors de celle dédiée aux personnes à mobilité réduite, une place de stationnement pour voiture doit au minimum présenter les dimensions suivantes : 5 x 2,5m.

En cas de rénovation ou création de surface de plancher dans le volume bâti existant et ne conduisant pas à la division de logements existants, il n'est exigé aucune place de stationnement supplémentaire, sous condition que les places de stationnement existantes soient conservées.

Pour les autres projets il sera notamment exigé :

- 1 place de stationnement voiture par logement de moins de 60m² de Surface de Plancher ;
- 2 places de stationnement voiture par logement de 60m² de Surface de Plancher et plus ;
- pour les opérations d'ensemble ou pour les constructions à destination d'habitation, une place supplémentaire par tranche de 5 logements ou 5 lots, doit être ajoutée afin de pourvoir aux besoins des visiteurs ;
- pour les constructions nouvelles à destination d'habitation locatif financées par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État, 1 seule place de stationnement voiture par logement minimum ;
- pour les travaux de transformation ou d'amélioration des constructions à destination d'habitation locatif financées par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État, aucune nouvelle place de stationnement voiture n'est exigée à condition que soit conservées les places existantes avant travaux ;
- pour toutes les nouvelles constructions à destination autre qu'habitation, 1 place de stationnement voiture par tranche de 60m² de Surface de Plancher ;
- pour les constructions d'intérêt collectif et services publics, le nombre de place de stationnement sera déterminé en fonction des besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation ;
- pour les constructions de plus de 500m² de Surface de Plancher, un local pour le stationnement des deux roues, d'au minimum 8m² ;
- pour les aires de stationnement de voiture de plus de 20 places, 1 espace réservé au stationnement des deux roues comprenant au minimum 6 emplacements et 2 places de stationnement de rechargement électrique ;

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement du projet correspondent à des occupations alternatives permettant une mutualisation qui sera démontrée. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie.

Pour toutes constructions générant plus de 20 places de stationnement, au moins 50% de ces places doivent être réalisés dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée, bâtiment attenant ou non à la construction principale).

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit, une attention particulière devra être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public.

Lorsque le stationnement n'est pas intégré dans un volume construit, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation, végétalisation, revêtement,...).

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (parcours de moins de 100 mètres) :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UC 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies d'accès ouvertes au public

8-1- Voies publiques et privées

Conditions de desserte pour les voies existantes et nouvelles : les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Voies nouvelles :

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que de nettoyage.

Ces voies ne peuvent être inférieures à 7 mètres de large pour l'établissement d'un double sens et à 5 mètres pour un sens unique.

Si ces voies se terminent en impasse, d'une longueur de plus de 40 mètres ou qu'elles desservent plus de 5 logements, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que tout type de véhicule puisse faire demi-tour. Dans tous les cas les systèmes de desserte en impasse sont à éviter.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes, quelle que soit leur classification actuelle.

A l'occasion des constructions nouvelles, des pans coupés peuvent être imposés pour assurer une meilleure visibilité.

8-2- Accès

Conditions d'accès : Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, il est notamment demandé de rechercher à mutualiser les accès avec d'autres constructions existantes ou projetées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique, limité au strict nécessaire.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), un retrait de ce dernier par rapport à la limite de référence, pourra être imposé en considération de circonstances et faits le justifiant en matière de prise en compte de risques liés à la sécurité et la circulation tant des véhicules que des usagers.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès aux véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les groupes de garages ou d'aires de stationnement doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UC 9 : Conditions de salubrité et de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

9-1- Adduction en eau potable et défense contre l'incendie

Toute construction ou installation autorisée dans la zone qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Adduction en Eau Potable.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (RDDECI du SDIS84).

9-2- Assainissement

Toute construction rejetant des eaux usées, doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public d'eaux usées, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées. L'évacuation des eaux usées non traitées en dehors du réseau public d'eaux usées est interdite.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

Eaux usées non domestiques :

Le déversement au réseau public d'eaux usées d'effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance notamment d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux Usées.

9-3- Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols, à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et à favoriser leur infiltration naturelle.

L'infiltration seule, l'infiltration/rétention seront privilégiées par rapport à la rétention seule avant rejet vers le milieu récepteur, avec débit de fuite calibré ou non calibré (selon les caractéristiques du projet, la réglementation en vigueur et celle prévue par le zonage eaux pluviales).

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle support du projet, avant d'être dirigées vers le milieu récepteur. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du porteur de projet, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

La gestion des eaux pluviales doivent respecter les dispositions communes à l'ensemble des zones (Chapitre 2 – Section 3 – 5). Ces dispositions pourront évoluer selon la réglementation en vigueur.

La récupération des eaux pluviales pour un usage non domestique (arrosage du jardin, espaces verts,...) est autorisée, mais ne peut entrer dans le calcul de rétention des eaux pluviales.

9-4 – Electricité – Téléphone – réseaux câblés

Les réseaux doivent être enterrés ou regroupés en façades si des contraintes d'ordre technique s'y opposent.

Les nouvelles constructions et les aménagements d'ensemble devront dans la mesure du possible se connecter aux différentes infrastructures et réseaux de communication électronique existants à proximité telle que la fibre optique.

En l'absence de tels réseaux à proximité les nouvelles constructions et les aménagements d'ensemble, devront veiller, dès leur conception, à la mise en place de réserve permettant des raccordements ultérieurement.

9-5- Elimination des déchets

Dès l'établissement d'un règlement de collecte des déchets par le service gestionnaire, celui-ci se substituera aux dispositions du présent paragraphe.

Ordures ménagères

La forme, le dimensionnement et le positionnement et la nature des équipements de collecte (locaux, point de présentation, aire de collecte,...), seront établis avec le service gestionnaire de la collecte des déchets.

Déchets non ménagers

Les dispositifs de stockage et de collecte des ordures non ménagères, seront établis avec le service gestionnaire de la collecte des déchets.

SECTION 4 - REGLEMENT DE LA ZONE UD

UD

Caractère de la zone

- Cette zone correspond aux secteurs de développement urbain récent excentrés du centre-ville. Le tissu urbain y est constitué d'un habitat à dominante individuel organisé le plus souvent en ordre discontinu ou plus rarement en ordre continu (constructions en limite séparative). La densité des constructions y est moyenne à faible.
- Cette zone correspond :
 - au hameau des Sourcières qui s'est développé le long de la route de Châteauneuf-du-Pape à l'Ouest de l'autoroute ;
 - à un groupe d'habitations le long de la RD907 dans le quartier de la Barrade et du Bousquet ;
 - à certains quartiers à l'Est de la voie ferrée, à savoir les quartiers du chemin de la Tapy, des Cantons et de l'extrémité Est du chemin des Crémades ;
- Cette zone offre une fonction principale d'habitat même si des activités peuvent ponctuellement y prendre place.
- Tout projet devra se faire en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui concernent ce secteur : OAP de la Barrade, OAP des Sourcières, OAP Le Plan Les Crémades.

Secteurs

- **UDa** : secteur correspondant aux quartiers du chemin de la Tapy, des Cantons et de l'extrémité Est du chemin des Crémades. Ce secteur fait l'objet de l'application d'un Coefficient d'Emprise au Sol pour des raisons d'intégration urbaine, de sensibilité environnementale et paysagère. Par ailleurs, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions dans ce secteur doivent disposer d'un système d'assainissement autonome adapté au caractère hydromorphe des terrains.
- **UDb** : secteur correspondant au quartier du Bousquet qui s'intercale entre l'autoroute et la RD907, dont la configuration de la voirie de desserte et des intersections avec la RD907, ne peuvent assurer une augmentation du trafic trop importante. L'urbanisation de ce Secteur est suspendue à la mise en sécurité de l'accès du quartier du Bousquet. Une modification/révision du document d'urbanisme sera nécessaire pour permettre la poursuite du développement urbain de ce secteur.
- **UDc** : secteur correspondant au quartier du hameau des Sourcières faisant l'objet de l'application d'un Coefficient d'Emprise au Sol pour des raisons d'intégration urbaine et de sensibilité paysagère, mais également de l'obligation pour les nouvelles habitations de disposer d'un vide sanitaire en raison des possibilités d'inondation de ce quartier néanmoins hors secteur PPRI

Objectifs

- maintenir le caractère résidentiel de ces secteurs ;
- maîtriser la création de nouveaux logements au regard des capacités limitées de stationnement et de circulation mais également en raison de l'exposition au risque d'inondation, d'une partie de la zone ;

ARTICLE UD 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits :

- Dans le secteur UDb, à l'exception des équipements d'intérêt collectifs et services publics, toutes constructions, travaux, installations et aménagements sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UD-2 suivant ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UD-2 suivant ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux activités d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UD-2 suivant ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux hébergements touristiques tels que les Camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les Habitations Légères de Loisirs, les Résidence Mobiles de Loisirs, les Caravanes ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'industrie ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à la fonction d'entrepôt, sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UD-2 suivant ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à la fonction de bureau, sauf en zone UD et sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UC-2 suivant ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sauf celles qui sont autorisées aux conditions de l'article UD-2 suivant ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UD-2 suivant ;
- Les dépôts à l'air libre de matériaux de démolition, matériaux de carrières et les dépôts de déchets sont interdits ;

ARTICLE UD 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sous conditions particulières, sont admis :

- Toutes les constructions autorisées dans la zone doivent être réalisées conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et au présent règlement ;
- Dans le secteur UDb, et à l'exception des équipements d'intérêt collectifs et services publics qui sont admis sans conditions, seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisées dans la limite de 35% de leur Surface de Plancher. Ces extensions ne doivent pas permettre la création de nouveau logement ou activité, ni aboutir à une Surface de Plancher totale de plus de 200m². Les extensions des annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, sont quant à elles autorisées dans la limite de 50% de la Surface de Plancher existante (toutes annexes confondues).

- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux activités agricoles sous réserve qu'ils soient liés à des activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances. Les constructions devront s'établir en continuité des bâtiments existants ou sur le même tènement foncier ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux activités d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans la limite de 300m² de Surface de Plancher par activité ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux entrepôts, sous réserve qu'ils soient liés à des activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 400m² de Surface de Plancher par activité ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux bureaux, dans la limite de 400m² de Surface de Plancher par activité ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises sous conditions cumulatives :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (tels que droguerie, boulangerie, laveries, chaufferie...) ou à une activité existante ou autorisée sur la zone ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances ou les dangers éventuels ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés dans la zone et dans les conditions fixées à l'article UD-5 ;

De surcroît dans l'enveloppe des zones inondables identifiée par les plans graphiques du PPRi et du présent PLU :

- Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent respecter les dispositions réglementaires applicables du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Bassin Versant de l'Ouvèze et de ses affluents annexé au présent dossier de PLU ;

De surcroît dans les zones impactées par les risques technologiques liées aux canalisations de transport de matières dangereuses :

- Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent respecter les dispositions communes à l'ensemble des zones (Chapitre 2 – Section 3- 3).

Par ailleurs dans le secteur UDe :

- Les planchers habitables des nouvelles constructions doivent être situés à plus de 0,40m du terrain naturel, toutefois pour les extensions il ne s'agit que d'une recommandation ;

ARTICLE UD 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé ;

ARTICLE UD 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4-1- Emprise au sol des constructions

Non réglementé, à l'exception :

- du secteur UDa où le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) des constructions, rapporté à la surface du terrain d'assiette du projet, est limité à 0,20 ;
- du secteur UDC où le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) des constructions, rapporté à la surface du terrain d'assiette du projet, est limité à 0,35 ;

Ne sont pas comptées dans l'emprise au sol pour l'application de cet article : les aires de stationnement extérieures non couvertes au niveau du sol naturel, les terrasses non couvertes au niveau du sol naturel, ou les piscines enterrées.

4-2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux. Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils soient conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article UD-5. La hauteur maximale est minorée de 1,50 mètre en cas de toiture plate.

La hauteur maximale de toute construction (faîtage ou arrête la plus haute de la toiture), ne peut excéder 9 mètres ;

Ces règles ne s'appliquent pas à la réhabilitation ou à l'aménagement, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, ni aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zone inondable la hauteur maximale des constructions peut être augmentée de la hauteur de la cote de référence exigée, afin de permettre la mise en œuvre de celle-ci.

4-3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence, y compris les génoises et débords de toits de plus de 0,50 mètres de profondeur, les balcons, vérandas, et tous éléments architecturaux en saillie de plus de 0,10 mètres de profondeur. Pour les implantations en limite, le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence, sans tenir compte des saillies pour lesquelles des dispositions communes à l'ensemble des zones s'appliquent (Chapitre 2 – Section 4 – 3). Le retrait s'impose également aux parties enterrées des constructions.

Les constructions doivent être implantées à 6 mètres minimum de la limite de référence ou à 4 mètres pour les piscines. Les constructions peuvent également être implantées en limite lorsque celle-ci est constituée par une zone non aedificandi matérialisée au règlement graphique.

Des implantations autres peuvent être également admises ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

- si plusieurs constructions existantes forment un alignement par rapport à la limite de référence sur les terrains riverains, une implantation à l'alignement ainsi constitué sera admise ou imposée pour les constructions nouvelles ;
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs limites de références, ne formant pas d'intersection au droit du dit terrain, la construction peut être édifiée en retrait d'une seule de ces limites de référence ;
- la nécessité de protéger un élément naturel (plantations, cours d'eau / fossé,...) ou un cône de vue sur un élément du paysage ou du patrimoine ;
- construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur la limite de référence à l'exception de son accès ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, à la collecte des déchets, aux voies ferrées de transport public et au stationnement ;
- pour les garages et accès, en considération de circonstances et faits le justifiant en matière de prise en compte de risques liés à la sécurité et la circulation tant des véhicules que des usagers ;
- pour les clôtures ;

En outre, à l'exception des clôtures, les constructions ou installations doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe de l'A7 pour toutes les constructions,
- 35 mètres de l'axe de la RD907 pour les constructions à destination d'habitation,
- 25 mètres de l'axe de la RD907 pour les constructions destinées à d'autres usages,
- 6 mètres des berges des cours d'eau non domaniaux dont le Grand et Petit Roanel, y compris pour les clôtures ;

4-4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, y compris les balcons, vérandas, débords de toits et tous éléments architecturaux en saillie.

A- Implantation des constructions:

- soit en limite séparative, sous réserve que leur hauteur maximale n'excède pas 5 m dans une bande de 4 mètres le long de cette limite séparative ;
- soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction, sans être inférieure à 4 m ;
- par ailleurs, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m, si la limite séparative est constituée d'un fossé, même d'écoulement temporaire. Les clôtures doivent quant à elles être implantées en recul de l'axe du fossé et au minimum en haut de berge et devront dans ce cas être constituées que d'un simple grillage ;

B- Des implantations autres par rapport aux limites séparatives peuvent également être admises sur l'ensemble du terrain :

- pour l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

- pour les constructions en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur de la limite de référence à l'exception de son accès ;
- pour les constructions ou parties de construction situées sous le niveau du sol. Toutefois, les bassins des piscines doivent s'implanter à 2 m au minimum de l'ensemble des limites séparatives ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- dans le secteur UDb afin de garantir la préservation des vues sur les remparts ;
- dans le secteur UDa dans le but de faciliter l'évacuation et l'écoulement des crues ;

4-5- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction opposée, y compris les balcons, vérandas, débords de toits et tous éléments architecturaux en saillie.

La distance entre les constructions non contiguës à destination d'habitation, ou de bureau, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Pour les autres destinations, la distance entre les constructions non contiguës doit être de 4 mètres minimum ;

En secteur UDb des distances autres peuvent être admises ou imposées afin de garantir la préservation des vues sur les remparts, ainsi que dans le secteur UDa dans le but de faciliter l'évacuation et l'écoulement des crues ;

ARTICLE UD 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, dans le cadre d'un label Haute Performance Energétique (HPE) ou d'utilisation d'énergie renouvelable sont admis.

Toutefois, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5-1 - Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

L'usage d'enduit à la chaux pour couvrir les façades doit être privilégié. Les enduits devront présenter un aspect sans aspérité de type taloché grain fin ou moyen.

Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les couleurs dans les tons de la pierre locale, beige à beige doré, sont recommandées.

Les parcours des descentes des eaux pluviales doivent suivre les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct, les coudes dans le plan de la façade sont à proscrire. La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés doivent être placés à l'intérieur du bâtiment, ils ne seront en aucun cas appliqués sur les façades sur rue.

5-2- Ouvertures

Il est préconisé que :

- les ouvertures anciennes soient conservées ou rétablies dans le cas de réhabilitation de l'immeuble ;
- l'alignement, selon un même axe vertical, devra être recherché pour positionner les ouvertures de chaque niveau ;
- en dehors des baies vitrées et vitrines, il est préconisé que les ouvertures soient plus hautes que larges afin de respecter les typologies locales et que les ouvertures du dernier niveau soient préférentiellement plus petites et carré.

5-3- Toitures

Le nombre de pans de toiture devra être limité.

Les toitures dont les pentes ne seraient pas comprises entre 20% et 35%, sont interdites. Des pentes différentes peuvent être admises pour les surélévations ou extensions des constructions existantes présentant des pentes non comprises dans cette fourchette.

Toutefois, par bâtiment, les toitures plates et les toitures terrasses peuvent être autorisées sur 25 % maximum de la surface des toitures.

Les terrasses réalisées par une simple percée de toiture ainsi que les velux ou autres modes d'ouverture en toiture, peuvent être interdits s'ils portent atteinte à l'harmonie architecturale du bâtiment. Les terrasses couvertes en toiture doivent être privilégiées.

Il est préconisé que :

- les toitures à pans soient recouvertes de tuiles canal, dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles.
- les génoises soient conservées et non peintes.

5-4- Menuiseries

Le dessin et la matière des menuiseries doivent être de conception simple. Les éventuels volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction et ne pourront en aucun cas déborder sur les façades.

5-5- Clôtures

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les grilles, grillages, barreaux pourront être végétalisés et devront être de conception simple. Les murs de clôtures et poteaux devront être enduits sur toutes leurs faces.

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 2 mètres sont interdites (hors soutènement), sauf en cas de reconstruction à l'identique et pour les équipements publics ou d'intérêt général.

Dans le respect des conditions ci-dessus et des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Bassin Versant de l'Ouvèze et de ses affluents pour les zones inondables, les clôtures pourront être constituées :

- de grilles, grillages, barreaux n'excédant pas 2 mètres de hauteur ;
- de murs pleins n'excédant pas 2 mètres de hauteur ;

- de murs bahut d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmontés d'un dispositif de grilles, grillages ou barreaux, le tout ne devant pas excéder 2 m de hauteur ;

Une hauteur supérieure des clôtures, dans la limite de 3 m, n'est autorisée que :

- dans le cas de constructions nécessitant des mesures de protections spécifiques ;
- dans le cas de prolongement de clôtures existantes d'une hauteur supérieure à 2 m ;
- pour les systèmes de portail ;

5-6- Panneaux et chauffe-eaux solaires :

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques :

L'implantation de panneaux solaires ou chauffe-eaux solaires peut être autorisée en façade ou pignon non visibles depuis les voies publiques, à condition qu'ils soient positionnés verticalement et contre le mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade. Les installations techniques devront être invisibles quelle que soit leur situation. En aucun cas les réservoirs ne doivent être positionnés à l'extérieur.

Les panneaux solaires et chauffe-eaux solaires peuvent être autorisés en toiture. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. S'ils sont posés en toiture inclinée, ils devront être fixes et insérés dans l'épaisseur de la toiture sans débord. Une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur couleur, alignement et à leurs proportions. Les installations techniques devront être invisibles, quelle que soit leur situation. En aucun cas les réservoirs ne doivent être positionnés à l'extérieur.

En dehors de ces périmètres de protection des monuments historiques, il est conseillé de respecter les prescriptions ci-dessus.

5-7- Antennes paraboliques et climatiseurs :

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être localisés sur la façade la moins visible depuis les voies publiques et en aucun cas en surplomb de ces dernières. Les antennes paraboliques devront s'intégrer le mieux possible au bâti existant (couleurs, proportions,...) et les climatiseurs devront soit être encastrés dans la façade ou soit être masqués par un habillage de type grille.

5-8- Mouvement de terrain :

En dehors des dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales, de lutte contre le bruit, l'amplitude des mouvements de terrain ne doit pas excéder :

- 0,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15 % ;
- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure ou égale à 30 %.

Toutefois, une amplitude des mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

ARTICLE UD 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6-1- Plantations :

Les plantations (végétations ornementales, arbustives ou arbres à moyen ou grand développement définition) existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure où le projet conserve des

espaces libres de toute construction. Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées. Pour les haies, arbustes et arbres, les essences envahissantes, allergènes, urticantes, piquantes ou très sensibles à des maladies contagieuses sont à éviter. Il est conseillé de se référer au guide du CAUE de Vaucluse "Quels végétaux pour nos villes et villages" annexé au présent dossier de PLU.

Les aires de stationnement, en surface, réservées aux voitures doivent être plantées à raison et au minimum, d'un arbre à grand développement par tranche de 6 emplacements réparti de façon homogène. Les abords des voies privées à créer seront plantés d'arbres d'alignement, à moyen ou grand développement, si la configuration du site le permet. Les alignements d'arbres existants en bordure des voies privées seront préservés ou remplacés dans la mesure du possible.

Par ailleurs, l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."

A ce titre, et lorsqu'il s'agit d'espace boisés, les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du houppier des arbres qui composent les éléments identifiés sont proscrits ou devront être limités au maximum et compensés.

6-2- Espaces libres, d'aires de jeux et de loisir:

Les espaces libres de toutes constructions doivent être plantés d'arbres à moyen ou grand développement. Les opérations d'ensemble de plus de 500 m² de Surface de Plancher doivent comporter des espaces verts représentant au moins 10% de la surface foncière du projet. Ces espaces peuvent cumuler différentes fonctions : aire de jeux et de loisirs, espace de rétention des eaux de pluie s'ils ne sont en eau que de façon épisodique (en cas de précipitation). Les espaces verts des opérations d'ensemble existants à la date d'approbation du PLU et futurs, seront conservés.

ARTICLE UD 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies publiques. En dehors de celle dédiée aux personnes à mobilité réduite, une place de stationnement pour voiture doit au minimum présenter les dimensions suivantes : 5 x 2,5m.

En cas de rénovation ou création de surface de plancher dans le volume bâti existant et ne conduisant pas à la division de logements existants, il n'est exigé aucune place de stationnement supplémentaire, sous condition que les places de stationnement existantes soient conservées.

Pour les autres projets il sera notamment exigé :

- 1 place de stationnement voiture par logement de moins de 60m² de Surface de Plancher ;
- 2 places de stationnement voiture par logement de 60m² de Surface de Plancher et plus ;
- pour les opérations d'ensemble ou pour les constructions à destination d'habitation, une place supplémentaire par tranche de 5 logements ou 5 lots, doit être ajoutée afin de pourvoir aux besoins des visiteurs ;
- pour les constructions nouvelles à destination d'habitation locatif financées par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État, 1 seule place de stationnement voiture par logement minimum ;

- pour les travaux de transformation ou d'amélioration des constructions à destination d'habitation locatif financées par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État, aucune nouvelle place de stationnement voiture n'est exigée à condition que soit conservées les places existantes avant travaux ;
- pour toutes les nouvelles constructions à destination autre qu'habitation, 1 place de stationnement voiture par tranche de 60m² de Surface de Plancher ;
- pour les constructions d'intérêt collectif et services publics, le nombre de place de stationnement sera déterminé en fonction des besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation ;
- pour les constructions de plus de 500m² de Surface de Plancher, un local pour le stationnement des deux roues, d'au minimum 8m² ;
- pour les aires de stationnement de voiture de plus de 20 places, 1 espace réservé au stationnement des deux roues comprenant au minimum 6 emplacements et 2 places de stationnement de rechargement électrique ;

Les normes précitées, à l'exception des places réservées aux deux roues, peuvent être réduites si les places de stationnement du projet correspondent à des occupations alternatives permettant une mutualisation qui sera démontrée. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie.

Pour toutes constructions générant plus de 20 places de stationnement, au moins 50% de ces places doivent être réalisés dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée, bâtiment attenant ou non à la construction principale).

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit, une attention particulière devra être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public.

Lorsque le stationnement n'est pas intégré dans un volume construit, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation, végétalisation, revêtement,...).

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (parcours de moins de 100 mètres) :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UD 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies d'accès ouvertes au public

8-1- Voies publiques et privées

Conditions de desserte pour les voies existantes et nouvelles : les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Voies nouvelles :

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que de nettoyage.

Ces voies ne peuvent être inférieures à 7 mètres de large pour l'établissement d'un double sens et à 5 mètres pour un sens unique.

Si ces voies se terminent en impasse, d'une longueur de plus de 40 mètres ou qu'elles desservent plus de 5 logements, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que tout type de véhicule puisse faire demi-tour. Dans tous les cas les systèmes de desserte en impasse sont à éviter.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes, quelle que soit leur classification actuelle.

A l'occasion des constructions nouvelles, des pans coupés peuvent être imposés pour assurer une meilleure visibilité.

8-2- Accès

Conditions d'accès : Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, il est notamment demandé de rechercher à mutualiser les accès avec d'autres constructions existantes ou projetées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique, limité au strict nécessaire.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), un retrait de ce dernier par rapport à la limite de référence, pourra être imposé en considération de circonstances et faits le justifiant en matière de prise en compte de risques liés à la sécurité et la circulation tant des véhicules que des usagers.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès aux véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les groupes de garages ou d'aires de stationnement doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UD 9 : Conditions de salubrité et de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

9-1- Adduction en eau potable et défense contre l'incendie

Toute construction ou installation autorisée dans la zone qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Adduction en Eau Potable.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (RDDECI du SDIS84).

9-2- Assainissement

Toute construction rejetant des eaux usées, doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public d'eaux usées, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées. L'évacuation des eaux usées non traitées en dehors du réseau public d'eaux usées est interdite.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

En secteur UDa, dans l'attente de la desserte par un réseau d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonome doivent être conformes aux filières d'assainissement proposées par le schéma directeur d'assainissement et la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques :

Le déversement au réseau public d'eaux usées d'effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance notamment d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux Usées.

9-3- Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols, à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et à favoriser leur infiltration naturelle. L'infiltration seule, l'infiltration/rétention seront privilégiées par rapport à la rétention seule avant rejet vers le milieu récepteur, avec débit de fuite calibré ou non calibré (selon les caractéristiques du projet, la réglementation en vigueur et celle prévue par le zonage eaux pluviales).

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle support du projet, avant d'être dirigées vers le milieu récepteur. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du porteur de projet, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

La gestion des eaux pluviales doivent respecter les dispositions communes à l'ensemble des zones (Chapitre 2 – Section 3 – 5). Ces dispositions pourront évoluer selon la réglementation en vigueur.

La récupération des eaux pluviales pour un usage non domestique (arrosage du jardin, espaces verts,...) est autorisée, mais ne peut entrer dans le calcul de rétention des eaux pluviales.

9-4 – Electricité – Téléphone – réseaux câblés

Les réseaux doivent être enterrés ou regroupés en façades si des contraintes d'ordre technique s'y opposent.

Les nouvelles constructions et les aménagements d'ensemble devront dans la mesure du possible se connecter aux différentes infrastructures et réseaux de communication électronique existants à proximité telle que la fibre optique.

En l'absence de tels réseaux à proximité les nouvelles constructions et les aménagements d'ensemble, devront veiller, dès leur conception, à la mise en place de réserve permettant des raccordements ultérieurement.

9-5- Elimination des déchets

Dès l'établissement d'un règlement de collecte des déchets par le service gestionnaire, celui-ci se substituera aux dispositions du présent paragraphe.

Ordures ménagères

La forme, le dimensionnement et le positionnement et la nature des équipements de collecte (locaux, point de présentation, aire de collecte,...), seront établis avec le service gestionnaire de la collecte des déchets.

Déchets non ménagers

Les dispositifs de stockage et de collecte des ordures non ménagères, seront établis avec le service gestionnaire de la collecte des déchets.

SECTION 5 - REGLEMENT DE LA ZONE UE

UE

Caractère de la zone

- Cette zone correspond à l'ensemble des secteurs d'activités économiques de la commune dans lesquels se développent des activités artisanales, commerciales, de services et localement industrielles. Le tissu urbain y est hétérogène : regroupant des zones d'activités planifiées et d'anciennes implantations ayant connu diverses phases d'extension et d'aménagement.
- Cette zone correspond :
 - à la ZAE d'intérêt communautaire de la Grange Blanche I et II dont l'extension III est prévue en continuité au Nord sur la commune de Jonquières et une possible extension à moyen long terme sur la commune de Courthézon à l'Est ;
 - à des secteurs à dominante d'activités économiques artisanales et de services que sont : la Roquette au nord du centre-ville, la Barrade comprenant notamment le site de la cave coopérative ;
 - à un site d'activités industrielles : la Rollande ;

Secteurs

- **UEa** : secteur du quartier de la Barrade correspondant au site de la cave coopérative, hors zonage d'assainissement collectif du schéma directeur ;
- **UEb** : secteur, qui s'intercale entre l'autoroute et la RD907, regroupant en majorité des activités artisanales et de services correspondant au quartier du Bousquet. La configuration de la voirie de desserte et des intersections avec la RD907, ne peuvent assurer une augmentation trop importante du trafic. L'urbanisation de ce secteur est limitée dans l'attente de la mise en sécurité de l'accès du quartier du Bousquet ;
- **UEia** : secteur correspondant au site industriel de la Rollande, hors zonage d'assainissement collectif du Schéma Directeur. Ce secteur fait l'objet de règles spécifiques correspondant aux besoins particuliers des activités qu'il accueille ;
- **UEp** : secteur, du quartier de la Roquette au nord du centre-ville, regroupant en majorité des activités artisanales et de services, dans lequel les hauteurs des constructions et les aspects extérieurs sont encadrés afin de s'intégrer au contexte paysager.
- **UEpa** : secteur, du quartier de la Roquette au nord du centre-ville, regroupant en majorité des activités artisanales et de services, hors zonage d'assainissement collectif du schéma directeur. Par ailleurs, dans ce secteur les hauteurs des constructions et les aspects extérieurs sont encadrés afin de s'intégrer au contexte paysager.

Objectifs

- maintenir la vocation économique de la zone et favoriser le développement des activités dans la mesure de la capacité et des contraintes de chaque site ;
- maintenir la qualité architecturale et paysagère de la ZAE de la Grange Blanche et favoriser la requalification paysagère et architecturale des sites les plus dégradés ;

ARTICLE UE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits :

- Dans le secteur UEb, et à l'exception des équipements d'intérêt collectifs et services publics qui sont admis sans conditions, toutes constructions, travaux, installations et aménagements sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UE-2 suivant ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole ou forestière sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UE-2 suivant ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'usage d'habitation, sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UE-2 suivant ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux activités de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de cinéma, sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UE-2 suivant ;
- Dans le secteur UEia, les constructions, travaux, installations et aménagements destinés au commerce, activités de service, au bureau, centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux hébergements touristiques tels que les Camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les Habitations Légères de Loisirs, les Résidence Mobiles de Loisirs, les Caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UE-2 suivant ;
- Les dépôts à l'air libre de matériaux de démolition, matériaux de carrières et les dépôts de déchets sont interdits ;

ARTICLE UE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sous conditions particulières, sont admis :

- A l'exception des secteurs UEia et UEb où ils sont interdits, les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole ou forestière uniquement pour usage d'entrepôt ;
- A l'exception des secteurs UEia et UEb où elles sont interdites, les constructions à destination d'habitation et leurs annexes sont autorisées sous conditions cumulatives :
 - qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est directement liée et nécessaire à l'activité des établissements de la zone ;
 - dans la limite d'un logement de fonction par unité foncière et par activité ;
 - qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées ;
 - qu'elles soient intégrées dans le corps principal des bâtiments d'activité ;
 - que la Surface de Plancher totale des bâtiments consacrée à l'activité, représente au minimum 500m² ;
 - que la Surface de Plancher du logement n'excède pas 90 m² ;
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à destination d'habitation, sont autorisées sous réserve :

- que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement,
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 35% de la Surface de Plancher existante (sans les annexes), à la date d'approbation du présent PLU et que la somme des Surfaces de Plancher des constructions destinées au logement (sans les annexes) n'excède pas 90 m²,
- que les annexes des logements existants soient localisées à moins de 15 mètres de ces derniers, dans la limite de 50% de la Surface Plancher totale existante à la date d'approbation du présent PLU et que la somme des Surfaces de Plancher des annexes n'excède pas 60 m²,
- A l'exception des secteurs UEia, UEb où elles sont interdites, les constructions, travaux, installations et aménagements destinés au commerce de détail, à la restauration, au commerce de gros, à l'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans la limite de 100m² de Surface de Plancher par activité ;
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU destinées au commerce de détail, à la restauration, au commerce de gros, à l'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sont autorisées dans la limite de 35% de la Surface de Plancher existante, à la date d'approbation du présent PLU. Ces extensions ne doivent pas permettre la création de nouvelles activités, ni aboutir à une Surface de Plancher totale de plus de 100m² ;
- Dans le secteur UEb les constructions, travaux, installations et aménagements autorisés ne doivent pas aboutir à une Surface de Plancher totale de plus de 450m²,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation sont admises à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances ou les dangers éventuels ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés dans la zone et dans les conditions fixées à l'article UE-5 ;

De surcroît dans l'enveloppe des zones inondables identifiée par les plans graphiques du PPRI et du présent PLU :

- Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent respecter les dispositions réglementaires applicables du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Bassin Versant de l'Ouvèze et de ses affluents annexé au présent dossier de PLU ;

De surcroît dans les zones impactées par les risques technologiques liées aux canalisations de transport de matières dangereuses :

- Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent respecter les dispositions communes à l'ensemble des zones (Chapitre 2 – Section 3- 3).

ARTICLE UE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé ;

ARTICLE UE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4-1- Emprise au sol des constructions

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) des constructions, rapporté à la surface du terrain d'assiette du projet, est limité à 0,7, 0,5 en secteurs UEp et UEpa et 0,15 en secteur UEb.

Ne sont pas comptées dans l'emprise au sol pour l'application de cet article : les aires de stationnement extérieures non couvertes au niveau du sol naturel, les terrasses non couvertes au niveau du sol naturel, ou les piscines enterrées.

4-2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux. Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils soient conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article UE-5.

La hauteur maximale de toute construction (faîtage ou arrête la plus haute de la toiture), ne peut excéder 16 mètres et 9 mètres pour les constructions à destination d'habitation. Dans les secteurs UEb, UEp et UEpa, la hauteur maximale de toute construction ne peut excéder 9 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas à la réhabilitation ou à l'aménagement, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, ni aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zone inondable la hauteur maximale des constructions peut être augmentée de la hauteur de la cote de référence exigée, afin de permettre la mise en œuvre de celle-ci.

4-3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence, y compris les génoises et débords de toits de plus de 0,50 mètres de profondeur, les balcons, vérandas, et tous éléments architecturaux en saillie de plus de 0,10 mètres de profondeur. Le retrait s'applique également aux parties enterrées des constructions.

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite de référence.

Des implantations autres peuvent être également admises ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- la nécessité de protéger un élément naturel (plantations, cours d'eau / fossé,...) ou un cône de vue sur un élément du paysage ou du patrimoine ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, à la collecte des déchets, aux voies ferrées de transport public et au stationnement ;

- pour les garages et accès, en considération de circonstances et faits le justifiant en matière de prise en compte de risques liés à la sécurité et la circulation tant des véhicules que des usagers ;
- dans les secteurs UEp, UEpa afin de mettre en œuvre un projet qui permette une plus grande intégration de la construction dans le site ;
- pour les clôtures ;

En outre, à l'exception des clôtures, les constructions ou installations doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe de l'A7 pour toutes les constructions,
- 35 mètres de l'axe de la RD907 et de la RD950d pour les constructions à destination d'habitation,
- 25 mètres de l'axe de la RD907 et de la RD950d pour les constructions destinées à d'autres usages,
- 15 mètres de l'axe de la Route de Jonquières/Courthézon (Voie Communale n°76),
- 12 mètres de la limite de l'emprise publique de la voie ferrée, pour les constructions à destination d'habitation, et 4 mètres pour toutes les autres constructions,
- 6 mètres des berges des cours d'eau non domaniaux dont la Seille et la Vieille Seille, le Grand et Petit Roanel, y compris pour les clôtures ;

4-4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, y compris les balcons, vérandas, débords de toits et tous éléments architecturaux en saillie.

103

A- Implantation des constructions:

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égales à 5 m. Les clôtures peuvent être implantées en limite séparative, toutefois si la limite séparative est constituée d'un fossé, même d'écoulement temporaire, les clôtures doivent être implantées en recul de l'axe du fossé et au minimum en haut de berge et devront dans ce cas être constituées que d'un simple grillage.

B- Des implantations autres par rapport aux limites séparatives peuvent également être admises sur l'ensemble du terrain :

- pour l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour les constructions ou parties de construction situées sous le niveau du sol. Toutefois, les bassins des piscines doivent s'implanter à 2 m au minimum de l'ensemble des limites séparatives ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- la nécessité de protéger un élément naturel (plantations, cours d'eau / fossé,...) ou un cône de vue sur un élément du paysage ou du patrimoine ;
- dans les secteurs UEb, UEp et UEpa afin de mettre en œuvre un projet qui permette une plus grande intégration de la construction dans le site.

4-5- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction opposée, y compris les balcons, vérandas, débords de toits et tous éléments architecturaux en saillie.

La distance entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE UE 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, dans le cadre d'un label Haute Performance Energétique (HPE) ou d'utilisation d'énergie renouvelable sont admis.

Toutefois, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est conseillé de se référer à la Charte de qualité des parcs et quartiers d'activités économiques du département de Vaucluse (annexée au présent dossier).

5-1 - Façades

Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble même lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions (surface de vente, stockage, bureaux et logements de fonction).

La volumétrie de l'ensemble des bâtiments sera de formes simples et devra recevoir un traitement architectural homogène.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Pour les enduits ou bardages recouvrant les façades, seront interdites les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes. Les couleurs sombres dans les tons gris, beige, marron sont recommandées.

De surcroît dans les secteurs UEb, UEp et UEpa, sur les bâtiments d'habitation existants, l'usage d'enduit à la chaux pour couvrir les façades doit être privilégié. Les enduits devront présenter un aspect sans aspérité de type taloché grain fin ou moyen. Les angles et chaînages existants devront être conservés ainsi que les soubassements, les corniches ou encore les génoises. Les couleurs dans les tons de la pierre locale, beige à beige doré, sont recommandées.

5-2- Ouvertures

Il est préconisé que :

- les ouvertures anciennes soient conservées ou rétablies dans le cas de réhabilitation de l'immeuble ;
- l'alignement, selon un même axe vertical, devra être recherché pour positionner les ouvertures de chaque niveau ;
- en dehors des baies vitrées et vitrines, il est préconisé que les ouvertures soient plus hautes que larges afin de respecter les typologies locales et que les ouvertures du dernier niveau soient préférentiellement plus petites et carré.

5-3- Toitures

Tout type de toiture est autorisé dans la mesure où il contribue à la cohérence globale du projet et s'harmonise avec les constructions voisines.

Les couvertures des bâtiments, autre qu'en tuile canal, seront réalisées dans les tons mats. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les toitures dont les pentes seraient supérieures à 35%, sont interdites.

Dans les secteurs UEb, UEp et UEpa, les toitures des habitations existantes qui ne seraient pas à pans couvertes de tuiles, sont interdites.

5-4- Menuiseries

Le dessin et la matière des menuiseries doivent être de conception simple. En secteurs UEb, UEp, UEpa, les éventuels volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction à usage d'habitation et ne pourront en aucun cas déborder sur les façades.

5-5- Clôtures

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les grilles, grillages, barreaux ne devront pas être doublés de dispositifs occultants (tissu, cannisse, plastique,...), mais pourront être végétalisés et devront être de conception simple. Les murs de clôtures et poteaux devront être enduits sur toutes leurs faces.

Dans le respect des conditions ci-dessus et des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Bassin Versant de l'Ouvèze et de ses affluents pour les zones inondables, les clôtures pourront être constituées :

- de grilles, grillages, barreaux n'excédant pas 2 mètres de hauteur ;
- de murs pleins n'excédant pas 2 mètres de hauteur ;
- de murs bahut d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmontés d'un dispositif de grilles, grillages ou barreaux, le tout ne devant pas excéder 2 m de hauteur ;

Une hauteur supérieure des clôtures, dans la limite de 3 m, n'est autorisée que :

- dans le cas de constructions nécessitant des mesures de protections spécifiques ;
- dans le cas de prolongement de clôtures existantes d'une hauteur supérieure à 2 m ;
- pour les systèmes de portail ;

5-6- Panneaux et chauffe-eaux solaires :

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques :

L'implantation de panneaux solaires ou chauffe-eaux solaires peut être autorisée en façade ou pignon non visibles depuis les voies publiques, à condition qu'ils soient positionnés verticalement et contre le mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade. Les installations techniques devront être invisibles quelle que soit leur situation. En aucun cas les réservoirs ne doivent être positionnés à l'extérieur.

Les panneaux solaires et chauffe-eaux solaires peuvent être autorisés en toiture. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. S'ils sont posés en toiture inclinée, ils devront être fixes et insérés dans l'épaisseur de la toiture sans débord. Une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur couleur, alignement et à leurs proportions. Les installations techniques devront être invisibles, quelle que soit leur situation. En aucun cas les réservoirs ne doivent être positionnés à l'extérieur.

En dehors de ces périmètres de protection des monuments historiques, il est conseillé de respecter les prescriptions ci-dessus.

5-7- Antennes paraboliques, climatiseurs et autres blocs techniques :

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être localisés sur la façade la moins visible depuis les voies publiques et en aucun cas en surplomb de ces dernières. Ils devront être conçus et implantés de manière à limiter au maximum les nuisances sonores vis-à-vis du voisinage. Les antennes paraboliques devront s'intégrer le mieux possible au bâti existant (couleurs, proportions,...) et les climatiseurs devront soit être encastrés dans la façade ou soit être masqués par un habillage de type grille. Les blocs techniques situés en toiture ne devront pas être visibles depuis les voies.

5-8- Mouvement de terrain :

En dehors des dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales, de lutte contre le bruit, il est recommandé que l'amplitude des mouvements de terrain n'excède pas :

- 0,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15 % ;
- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure ou égale à 30 %.

Toutefois, une amplitude des mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site, ou pour répondre à des besoins techniques liés à l'activité (quai de chargement,...).

ARTICLE UE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6-1- Plantations :

Les plantations (végétations ornementales, arbustives ou arbres à moyen ou grand développement définition) existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les aires de stationnement en surface réservées aux voitures doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre à grand développement par tranche de 6 emplacements réparti de façon homogène.

Les abords des voies privées à créer seront plantés d'arbres d'alignement, à moyen ou grand développement, si la configuration du site le permet. Les alignements d'arbres existants en bordure des voies privées seront préservés ou remplacés dans la mesure du possible.

Les limites séparatives doivent être accompagnées de haies vives de préférence d'essences variées. Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées. Pour les haies, arbustes et arbres, les essences envahissantes, allergènes, urticantes, piquantes ou très sensibles à des maladies contagieuses sont à éviter. Il est conseillé de se référer au guide du CAUE de Vaucluse "Quels végétaux pour nos villes et villages" annexé au présent dossier de PLU.

6-2- Espaces libres :

La totalité des surfaces non bâties, non aménagées, en aire de circulation, de service, de manœuvre et de stationnement, devront être engazonnées et végétalisées, notamment avec des arbres de haute tige. Ces espaces peuvent cumuler différentes fonctions : espace d'agrément, espace de rétention des eaux de pluie s'ils ne sont en eau que de façon épisodique (en cas de précipitation).

ARTICLE UE 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules, notamment des poids Lourds, doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies publiques. L'adéquation entre besoins et projet doit être démontrée. En dehors de celle dédiée aux personnes à mobilité réduite, une place de stationnement pour voiture doit au minimum présenter les dimensions suivantes : 5 x 2,5m.

Il sera notamment exigé, pour le stationnement des voitures :

- 1 place par logement de moins de 60m² de Surface de Plancher ;
- 2 places par logement de 60m² de Surface de Plancher et plus ;
- pour les aires de stationnement de voiture de plus de 15 places, 1 espace réservé au stationnement des deux roues comprenant au minimum 6 emplacements ;
- pour les nouvelles occupations et utilisations du sol supérieures à 500 m² de surface de plancher : au moins 2 places de stationnement par opération sous forme de stationnement apte au rechargement électrique ;

Les normes précitées, à l'exception des places réservées aux deux roues, peuvent être réduites si les places de stationnement du projet correspondent à des occupations alternatives permettant une mutualisation qui sera démontrée. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (parcours de moins de 100 mètres) :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies d'accès ouvertes au public

8-1- Voies publiques et privées

Conditions de desserte pour les voies existantes et nouvelles : les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Voies nouvelles :

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que de nettoyage.

Ces voies ne peuvent être inférieures à 7 mètres de large pour l'établissement d'un double sens et à 5 mètres pour un sens unique.

Toutes les voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que tout type de véhicule puisse faire demi-tour. Dans tous les cas les systèmes de desserte en impasse sont à éviter.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes, quelle que soit leur classification actuelle.

A l'occasion des constructions nouvelles, des pans coupés peuvent être imposés pour assurer une meilleure visibilité.

8-2- Accès

Conditions d'accès : Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique, limité au strict nécessaire.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), un retrait de ce dernier par rapport à la limite de référence, pourra être imposé en considération de circonstances et faits le justifiant en matière de prise en compte de risques liés à la sécurité et la circulation tant des véhicules que des usagers.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès aux véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les groupes de garages ou d'aires de stationnement doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UE 9 : Conditions de salubrité et de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

9-1- Adduction en eau potable et défense contre l'incendie

Toute construction ou installation autorisée dans la zone qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Adduction en Eau Potable.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (RDDECI du SDIS84).

9-2- Assainissement

Toute construction rejetant des eaux usées, doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public d'eaux usées, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées. L'évacuation des eaux usées non traitées en dehors du réseau public d'eaux usées est interdite.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet

dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

En secteurs UEa, UEia et UEpa, dans l'attente de la desserte par un réseau d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonome doivent être conformes aux filières d'assainissement proposées par le Schéma Directeur d'Assainissement et la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques :

Le déversement au réseau public d'eaux usées d'effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance notamment d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux Usées.

9-3- Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols, à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et à favoriser leur infiltration naturelle. L'infiltration seule, l'infiltration/rétention seront privilégiées par rapport à la rétention seule avant rejet vers le milieu récepteur, avec débit de fuite calibré ou non calibré (selon les caractéristiques du projet, la réglementation en vigueur et celle prévue par le zonage eaux pluviales).

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle support du projet, avant d'être dirigées vers le milieu récepteur. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du porteur de projet, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

La gestion des eaux pluviales doivent respecter les dispositions communes à l'ensemble des zones (Chapitre 2 – Section 3 – 5). Ces dispositions pourront évoluer selon la réglementation en vigueur.

La récupération des eaux pluviales pour un usage non domestique (arrosage du jardin, espaces verts,...) est autorisée, mais ne peut entrer dans le calcul de rétention des eaux pluviales.

109

9-4 – Electricité – Téléphone – réseaux câblés

Les réseaux doivent être enterrés ou regroupés en façades si des contraintes d'ordre technique s'y opposent.

Les nouvelles constructions et les aménagements d'ensemble devront dans la mesure du possible se connecter aux différentes infrastructures et réseaux de communication électronique existants à proximité telle que la fibre optique.

En l'absence de tels réseaux à proximité les nouvelles constructions et les aménagements d'ensemble, devront veiller, dès leur conception, à la mise en place de réserve permettant des raccordements ultérieurement.

9-5- Elimination des déchets

Dès l'établissement d'un règlement de collecte des déchets par le service gestionnaire, celui-ci se substituera aux dispositions du présent paragraphe.

Ordures ménagères

La forme, le dimensionnement et le positionnement et la nature des équipements de collecte (locaux, point de présentation, aire de collecte,...), seront établis avec le service gestionnaire de la collecte des déchets.

Déchets non ménagers

Les dispositifs de stockage et de collecte des ordures non ménagères, seront établis avec le service gestionnaire de la collecte des déchets.

SECTION 6 - REGLEMENT DE LA ZONE UF

UF

Caractère de la zone

- Cette zone accueille des équipements publics administratifs, éducatifs, culturels, sportifs et de loisirs, ainsi que des groupes de logements associés à ces équipements.
- Cette zone correspond au quartier de la Roquette et du parc du Château de Val Seille et regroupe la mairie et ses annexes, les écoles publiques dont la cantine, le centre de loisir, la maison des jeunes, la salle polyvalente, le théâtre de la Roquette, les équipements sportifs et leurs locaux (stade, vestiaires et terrains de foot, tennis, skatepark,...), ainsi que le CCAS et un groupe de logements sociaux. Elle comprend également le site du Moulin au Sud du centre-ville à vocation sportive et de loisirs et le site de la station d'épuration au hameau des Sourcières.
- Tout projet devra se faire en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui concerne ce secteur : OAP Centre-Ville et faubourgs : Val Seille, Grande Fontaine, République Moulin, Faubourg de Luynes.

Secteurs

- **UF1** : secteur correspondant à l'espace sportif et de loisirs du Moulin ;
- **UFp** : secteur correspondant au parc et au Château de Val Seille, dans lequel tout projet doit s'intégrer au cadre patrimonial et paysager ;

Objectifs

- maintenir la vocation de la zone ;
- valoriser et développer les équipements, tout en assurant une accessibilité et une desserte suffisante à l'échelle locale ;

111

ARTICLE UF 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits :

- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'usage de logement, sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UF-2 suivant ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux activités d'artisanat et commerces de détail, au commerce de gros, à l'hébergement touristique ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux activités de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier, de cinéma, sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UF-2 suivant ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux hébergements touristiques tels que les Camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les Habitations Légères de Loisirs, les Résidence Mobiles de Loisirs, les Caravanes ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'industrie ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'entrepôt ;

- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à la fonction de bureau, sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UF-2 suivant ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sauf celles qui sont autorisées aux conditions de l'article UF-2 suivant ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UF-2 suivant ;
- Les dépôts à l'air libre de matériaux de démolition, matériaux de carrières et les dépôts de déchets sont interdits ;
- A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, toutes nouvelles constructions en secteur UFI ;

ARTICLE UF 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sous conditions particulières, sont admis :

- Toutes les constructions autorisées dans la zone doivent être réalisées conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et au présent règlement ;
- Les constructions à destination de logement et leurs annexes sont autorisées sous conditions cumulatives :
 - qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est directement liée et nécessaire à l'activité des établissements de la zone ;
 - qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées ;
 - qu'elles soient intégrées dans le corps principal des bâtiments d'activité ;
 - que la Surface de Plancher totale des bâtiments consacrée à l'activité, représente au minimum 500m² ;
 - que la Surface de Plancher du logement n'excède pas 90 m² ;
- L'aménagement, surélévation ou extension des constructions à destination de logement existants à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition :
 - qu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements,
 - que la Surface de Plancher du logement n'excède pas 150 m².
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux activités de restauration, de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier, de cinéma, dans la limite de 300m² de Surface de Plancher par activité ;
- A l'exception des secteurs UFp où ils sont interdits, les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux bureaux, dans la limite de 300m² de Surface de Plancher par activité ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises sous conditions cumulatives :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (tels que droguerie, boulangerie, laveries, chaufferie...) ou à une activité existante ou autorisée sur la zone ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances ou les dangers éventuels ;

- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés dans la zone et dans les conditions fixées à l'article UF-5 ;

De surcroît dans l'enveloppe des zones inondables identifiée par les plans graphiques du PPRI et du présent PLU :

- Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent respecter les dispositions réglementaires applicables du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Bassin Versant de l'Ouvèze et de ses affluents annexé au présent dossier de PLU ;

ARTICLE UF 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé ;

ARTICLE UF 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4-1- Emprise au sol des constructions

Non réglementé ;

4-2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux. Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils soient conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article UF-5.

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle doit toutefois s'articuler au tissu dans lequel les constructions s'insèrent en prenant notamment en compte, son intérêt collectif, son environnement, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement, sa localisation, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture spécifique.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone, leur hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas à la réhabilitation ou à l'aménagement, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

En zone inondable la hauteur maximale des constructions peut être augmentée de la hauteur de la cote de référence exigée, afin de permettre la mise en œuvre de celle-ci.

4-3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence, y compris les génoises et débords de toits de plus de 0,50 mètres de profondeur, les balcons, vérandas, et tous éléments architecturaux en saillie de plus de 0,10 mètres de profondeur. Pour les implantations en limite, le retrait des constructions est mesuré horizontalement de

tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence, sans tenir compte des saillies pour lesquelles des dispositions communes à l'ensemble des zones s'appliquent (Chapitre 2 – Section 4 – 3). Le retrait s'impose également aux parties enterrées des constructions.

Les constructions doivent être implantées soit en limite soit à 5 mètres minimum, de la limite de référence.

Des implantations autres peuvent être également admises ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- la nécessité de protéger un élément naturel (plantations, cours d'eau / fossé,...) ou un cône de vue sur un élément du paysage ou du patrimoine ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, à la collecte des déchets, aux voies ferrées de transport public et au stationnement ;
- pour les garages et accès, en considération de circonstances et faits le justifiant en matière de prise en compte de risques liés à la sécurité et la circulation tant des véhicules que des usagers ;
- dans le secteur UFp, afin de mettre en œuvre un projet qui permette une plus grande intégration de la construction dans le site ;

En outre, à l'exception des clôtures, les constructions ou installations doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe de l'A7 pour toutes les constructions,
- 35 mètres de l'axe de la RD907 et de la RD950d pour les constructions à destination d'habitation,
- 25 mètres de l'axe de la RD907 et de la RD950d pour les constructions destinées à d'autres usages,
- 15 mètres de l'axe de la Route de Jonquières/Courthézon (Voie Communale n°76),
- 12 mètres de la limite de l'emprise publique de la voie ferrée, pour les constructions à destination d'habitation, et 4 mètres pour toutes les autres constructions,
- 6 mètres des berges des cours d'eau non domaniaux dont la Seille et la Vieille Seille, le Grand et Petit Roanel, y compris pour les clôtures ;

4-4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, y compris les balcons, vérandas, débords de toits et tous éléments architecturaux en saillie.

A- Implantation des constructions:

Les constructions doivent être implantées soit en limite soit à 5 mètres minimum, des limites séparatives. Par ailleurs, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres, si la limite séparative est constituée d'un fossé, même d'écoulement temporaire. Les clôtures doivent quant à elles être implantées en recul de l'axe du fossé et au minimum en haut de berge et devront dans ce cas être constituées que d'un simple grillage ;

B- Des implantations autres par rapport aux limites séparatives peuvent également être admises sur l'ensemble du terrain :

- pour l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour les constructions ou parties de construction situées sous le niveau du sol. Toutefois, les bassins des piscines doivent s'implanter à 2 m au minimum de l'ensemble des limites séparatives ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- la nécessité de protéger un élément naturel (plantations, cours d'eau / fossé,...) ou un cône de vue sur un élément du paysage ou du patrimoine ;
- dans le secteur UFp afin de mettre en œuvre un projet qui permette une plus grande intégration de la construction dans le site.

4-5- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction opposée, y compris les balcons, vérandas, débords de toits et tous éléments architecturaux en saillie.

La distance entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE UF 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

115

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, dans le cadre d'un label Haute Performance Énergétique (HPE) ou d'utilisation d'énergie renouvelable sont admis.

Toutefois, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une attention particulière sera apportée aux projets situés en secteur UFp.

5-1 - Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

L'usage d'enduit à la chaux pour couvrir les façades doit être privilégié. Les enduits devront présenter un aspect sans aspérité de type taloché grain fin ou moyen.

Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les couleurs dans les tons de la pierre locale, beige à beige doré, sont recommandées.

Les parcours des descentes des eaux pluviales doivent suivre les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct, les coudes dans le plan de la façade sont à proscrire. La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés doivent être placés à l'intérieur du bâtiment, ils ne seront en aucun cas appliqués sur les façades sur rue.

5-2- Ouvertures

Il est préconisé que :

- les ouvertures anciennes soient conservées ou rétablies dans le cas de réhabilitation de l'immeuble ;
- l'alignement, selon un même axe vertical, devra être recherché pour positionner les ouvertures de chaque niveau ;
- en dehors des baies vitrées et vitrines, il est préconisé que les ouvertures soient plus hautes que larges afin de respecter les typologies locales et que les ouvertures du dernier niveau soient préférentiellement plus petites et carré.

5-3- Toitures

Le nombre de pans de toiture devra être limité.

Les toitures dont les pentes ne seraient pas comprises entre 20% et 35%, sont interdites. Des pentes différentes peuvent être admises pour les surélévations ou extensions des constructions existantes présentant des pentes non comprises dans cette fourchette.

Toutefois, par bâtiment, les toitures plates et les toitures terrasses peuvent être autorisées sur 35% maximum de la surface des toitures.

Les terrasses réalisées par une simple percée de toiture ainsi que les velux ou autres modes d'ouverture en toiture, peuvent être interdits s'ils portent atteinte à l'harmonie architecturale du bâtiment. Les terrasses couvertes en toiture doivent être privilégiées.

Il est préconisé que :

- les toitures à pans soient recouvertes de tuiles canal, dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles.
- les génoises soient conservées et non peintes.

5-4- Menuiseries

Le dessin et la matière des menuiseries doivent être de conception simple. Les éventuels volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction et ne pourront en aucun cas déborder sur les façades.

5-5- Clôtures

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les grilles, grillages, barreaux ne devront pas être doublés de dispositifs occultants (tissu, cannisse, plastique,...) mais pourront être végétalisés et devront être de conception simple. Les murs de clôtures et poteaux devront être enduits sur toutes leurs faces.

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 2 mètres sont interdites (hors soutènement), sauf en cas de reconstruction à l'identique et pour les équipements publics ou d'intérêt général.

Dans le respect des conditions ci-dessus et des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Bassin Versant de l'Ouvèze et de ses affluents pour les zones inondables, les clôtures pourront être constituées :

- de grilles, grillages, barreaux n'excédant pas 2 mètres de hauteur ;
- de murs pleins n'excédant pas 2 mètres de hauteur ;
- de murs bahut d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmontés d'un dispositif de grilles, grillages ou barreaux, le tout ne devant pas excéder 2 m de hauteur ;

Une hauteur supérieure des clôtures, dans la limite de 3 m, n'est autorisée que :

- dans le cas de constructions nécessitant des mesures de protections spécifiques ;
- dans le cas de prolongement de clôtures existantes d'une hauteur supérieure à 2 m ;
- pour les systèmes de portail ;

5-6- Panneaux et chauffe-eaux solaires :

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques :

L'implantation de panneaux solaires ou chauffe-eaux solaires peut être autorisée en façade ou pignon non visibles depuis les voies publiques, à condition qu'ils soient positionnés verticalement et contre le mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade. Les installations techniques devront être invisibles quelle que soit leur situation. En aucun cas les réservoirs ne doivent être positionnés à l'extérieur.

Les panneaux solaires et chauffe-eaux solaires peuvent être autorisés en toiture. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. S'ils sont posés en toiture inclinée, ils devront être fixes et insérés dans l'épaisseur de la toiture sans débord. Une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur couleur, alignement et à leurs proportions. Les installations techniques devront être invisibles, quelle que soit leur situation. En aucun cas les réservoirs ne doivent être positionnés à l'extérieur.

En dehors de ces périmètres de protection des monuments historiques, il est conseillé de respecter les prescriptions ci-dessus.

5-7- Antennes paraboliques et climatiseurs :

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être localisés sur la façade la moins visible depuis les voies publiques et en aucun cas en surplomb de ces dernières. Les antennes paraboliques devront s'intégrer le mieux possible au bâti existant (couleurs, proportions,...) et les climatiseurs devront soit être encastrés dans la façade ou soit être masqués par un habillage de type grille.

5-8- Mouvement de terrain :

En dehors des dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales, de lutte contre le bruit, l'amplitude des mouvements de terrain ne doit pas excéder :

- 0,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15 % ;
- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure ou égale à 30 %.

Toutefois, une amplitude des mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

ARTICLE UF 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6-1- Plantations :

Les plantations (végétations ornementales, arbustives ou arbres à moyen ou grand développement définition) existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les aires de stationnement en surface réservées aux voitures doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre à grand développement par tranche de 6 emplacements réparti de façon homogène.

Les abords des voies privées à créer seront plantés d'arbres d'alignement, à moyen ou grand développement, si la configuration du site le permet. Les alignements d'arbres existants en bordure des voies privées seront préservés ou remplacés dans la mesure du possible.

Les limites séparatives doivent être accompagnées de haies vives de préférence d'essences variées. Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées. Pour les haies, arbustes et arbres, les essences envahissantes, allergènes, urticantes, piquantes ou très sensibles à des maladies contagieuses sont à éviter. Il est conseillé de se référer au guide du CAUE de Vaucluse "Quels végétaux pour nos villes et villages" annexé au présent dossier de PLU.

6-2- Espaces libres :

La totalité des surfaces non bâties, non aménagées, en aire de circulation, de service, de manœuvre et de stationnement, devront être engazonnées et végétalisées, notamment avec des arbres de haute tige. Les opérations d'ensemble de plus de 500 m² de Surface de Plancher doivent comporter des espaces verts représentant au moins 10% de la surface foncière du projet. Ces espaces peuvent cumuler différentes fonctions : aire de jeux et de loisirs, espace de rétention des eaux de pluie s'ils ne sont en eau que de façon épisodique (en cas de précipitation).

ARTICLE UF 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules, notamment véhicules de livraisons, doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies publiques. En dehors de celle dédiée aux personnes à mobilité réduite, une place de stationnement pour voiture doit au minimum présenter les dimensions suivantes : 5 x 2,5m. Il sera notamment exigé, pour le stationnement des voitures :

- 1 place par logement de moins de 60m² de Surface de Plancher ;
- 2 places par logement de 60m² de Surface de Plancher et plus ;
- pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de place de stationnement sera déterminé en fonction des besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation. pour les aires de stationnement de voiture de plus de 15 places, 1 espace réservé au stationnement des deux roues comprenant au minimum 6 emplacements ;
- pour les aires de stationnement de voiture de plus de 20 places, 1 espace réservé au stationnement des deux roues comprenant au minimum 6 emplacements et 2 places de stationnement de rechargement électrique ;
- pour les constructions de plus de 500m² de Surface de Plancher, un local pour le stationnement des deux roues, d'au minimum 8m² ;
- pour toutes les autres constructions autorisées, 1 place de stationnement voiture par tranche de 60m² de Surface de Plancher ;

Les normes précitées, à l'exception des places réservées aux deux roues, peuvent être réduites si les places de stationnement du projet correspondent à des occupations alternatives permettant une mutualisation qui sera démontrée. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie.

Pour toutes constructions générant plus de 50 places de stationnement, au moins 50% de ces places doivent être réalisés dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée, bâtiment attenant ou non à la construction principale).

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit, une attention particulière devra être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public.

Lorsque le stationnement n'est pas intégré dans un volume construit, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation, végétalisation, revêtement,...).

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 100 mètres) :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UF 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies d'accès ouvertes au public

8-1- Voies publiques et privées

Conditions de desserte pour les voies existantes et nouvelles : les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Voies nouvelles :

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que de nettoyage.

Ces voies ne peuvent être inférieures à 7 mètres de large pour l'établissement d'un double sens et à 5 mètres pour un sens unique.

Toutes les voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que tout type de véhicule puisse faire demi-tour. Dans tous les cas les systèmes de desserte en impasse sont à éviter.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes, quelle que soit leur classification actuelle.

A l'occasion des constructions nouvelles, des pans coupés peuvent être imposés pour assurer une meilleure visibilité.

8-2- Accès

Conditions d'accès : Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique, limité au strict nécessaire.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), un retrait de ce dernier par rapport à la limite de référence, pourra être imposé en considération de circonstances et faits le justifiant en matière de prise en compte de risques liés à la sécurité et la circulation tant des véhicules que des usagers.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès aux véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les groupes de garages ou d'aires de stationnement doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UF 9 : Conditions de salubrité et de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

9-1- Adduction en eau potable et défense contre l'incendie

Toute construction ou installation autorisée dans la zone qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Adduction en Eau Potable.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (RDDECI du SDIS84).

9-2- Assainissement

Toute construction rejetant des eaux usées, doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public d'eaux usées, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées. L'évacuation des eaux usées non traitées en dehors du réseau public d'eaux usées est interdite.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

Eaux usées non domestiques :

Le déversement au réseau public d'eaux usées d'effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance notamment d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux Usées.

9-3- Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols, à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et à favoriser leur infiltration naturelle.

L'infiltration seule, l'infiltration/rétention seront privilégiées par rapport à la rétention seule avant rejet vers le milieu récepteur, avec débit de fuite calibré ou non calibré (selon les caractéristiques du projet, la réglementation en vigueur et celle prévue par le zonage eaux pluviales).

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle support du projet, avant d'être dirigées vers le milieu récepteur. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du porteur de projet, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

La gestion des eaux pluviales doivent respecter les dispositions communes à l'ensemble des zones (Chapitre 2 – Section 3 – 5). Ces dispositions pourront évoluer selon la réglementation en vigueur.

La récupération des eaux pluviales pour un usage non domestique (arrosage du jardin, espaces verts,...) est autorisée, mais ne peut entrer dans le calcul de rétention des eaux pluviales.

9-4 – Electricité – Téléphone – réseaux câblés

Les réseaux doivent être enterrés ou regroupés en façades si des contraintes d'ordre technique s'y opposent.

Les nouvelles constructions et les aménagements d'ensemble devront dans la mesure du possible se connecter aux différentes infrastructures et réseaux de communication électronique existants à proximité telle que la fibre optique.

En l'absence de tels réseaux à proximité les nouvelles constructions et les aménagements d'ensemble, devront veiller, dès leur conception, à la mise en place de réserve permettant des raccordements ultérieurement.

9-5- Elimination des déchets

Dès l'établissement d'un règlement de collecte des déchets par le service gestionnaire, celui-ci se substituera aux dispositions du présent paragraphe.

Ordures ménagères

La forme, le dimensionnement et le positionnement et la nature des équipements de collecte (locaux, point de présentation, aire de collecte,...), seront établis avec le service gestionnaire de la collecte des déchets.

Déchets non ménagers

Les dispositifs de stockage et de collecte des ordures non ménagères, seront établis avec le service gestionnaire de la collecte des déchets.

SECTION 7 - REGLEMENT DE LA ZONE UG

UG

Caractère de la zone

- Cette zone correspond au site de la gare ferroviaire et ses abords immédiats.
- Tout projet devra se faire en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui concernent ce secteur : OAP quartier des Ecluses et OAP Centre-Ville et faubourgs ;

Objectifs

- maintenir la vocation ferroviaire du site : installations techniques, gare voyageur et services associées (commerces, parkings relais,...) ;
- valoriser le bâti existant ;

ARTICLE UG 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits :

- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'usage d'habitation, sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UG-2 suivant ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux activités de commerces et activités de service, sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UG-2 suivant ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés au commerce de gros ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux hébergements touristiques tels que les Camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les Habitations Légères de Loisirs, les Résidence Mobiles de Loisirs, les Caravanes ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UG-2 suivant ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'industrie ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'entrepôt, sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UG-2 suivant ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à la fonction de bureau, sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UG-2 suivant ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, sauf celles qui sont autorisées aux conditions de l'article UG-2 suivant ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UG-2 suivant ;
- Les dépôts à l'air libre de matériaux de démolition, matériaux de carrières et les dépôts de déchets sont interdits ;

ARTICLE UG 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sous conditions particulières, sont admis :

- Toutes les constructions autorisées dans la zone doivent être réalisées conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et au présent règlement ;
- Les constructions à destination de logement et leurs annexes sont autorisées sous conditions cumulatives :
 - qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est directement liée et nécessaire à l'activité des établissements de la zone ;
 - qu'elles soient intégrées dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions à destination d'hébergement et leurs annexes sont autorisées sous conditions qu'elles soient intégrées dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux activités d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier, de cinéma, sous conditions qu'elles soient intégrées dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous conditions qu'elles soient intégrées dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ou d'être liés et nécessaires au service public ferroviaire ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'entrepôt, sous conditions d'être liés et nécessaires au service public ferroviaire ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à la fonction de bureau, sous conditions qu'elles soient intégrées dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation sont admises sous conditions cumulatives :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (tels que droguerie, boulangerie, laveries, chaufferie...) ou à une activité existante ou autorisée sur la zone ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances ou les dangers éventuels ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés dans la zone et dans les conditions fixées à l'article UG-5 ;

De surcroît dans l'enveloppe des zones inondables identifiée par les plans graphiques du PPRi et du présent PLU :

- Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent respecter les dispositions réglementaires applicables du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Bassin Versant de l'Ouvèze et de ses affluents annexé au présent dossier de PLU ;

ARTICLE UG 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé ;

ARTICLE UG 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4-1- Emprise au sol des constructions

Non réglementé ;

4-2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux. Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils soient conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article UG-5.

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle doit toutefois s'articuler au tissu dans lequel les constructions s'insèrent en prenant notamment en compte, son intérêt collectif, son environnement, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement, sa localisation, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture spécifique.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone, leur hauteur, ne peut excéder la hauteur maximale des bâtiments existants dans la zone.

Ces règles ne s'appliquent pas à la réhabilitation ou à l'aménagement, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

En zone inondable la hauteur maximale des constructions peut être augmentée de la hauteur de la cote de référence exigée, afin de permettre la mise en œuvre de celle-ci.

4-3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence, y compris les génoises et débords de toits de plus de 0,50 mètres de profondeur, les balcons, vérandas, et tous éléments architecturaux en saillie de plus de 0,10 mètres de profondeur. Pour les implantations en limite, le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence, sans tenir compte des saillies pour lesquelles des dispositions communes à l'ensemble des zones s'appliquent (Chapitre 2 – Section 4 – 3). Le retrait s'impose également aux parties enterrées des constructions.

Les constructions doivent être implantées soit en limite soit à 5 mètres minimum, de la limite de référence.

Des implantations autres peuvent être également admises ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

- la nécessité de protéger un élément naturel (plantations, cours d'eau / fossé,...) ou un cône de vue sur un élément du paysage ou du patrimoine ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, à la collecte des déchets, aux voies ferrées de transport public et au stationnement ;
- pour les garages et accès, en considération de circonstances et faits le justifiant en matière de prise en compte de risques liés à la sécurité et la circulation tant des véhicules que des usagers ;

En outre, à l'exception des clôtures, les constructions ou installations doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 4 mètres de la limite de l'emprise publique de la voie ferrée,
- 6 mètres des berges des cours d'eau non domaniaux dont la Seille et la Vieille Seille, le Grand et Petit Roanel, y compris pour les clôtures ;

4-4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, y compris les balcons, vérandas, débords de toits et tous éléments architecturaux en saillie.

A- Implantation des constructions:

Les constructions doivent être implantées soit en limite soit à 5 mètres minimum, des limites séparatives. Par ailleurs, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres, si la limite séparative est constituée d'un fossé, même d'écoulement temporaire. Les clôtures doivent quant à elles être implantées en recul de l'axe du fossé et au minimum en haut de berge et devront dans ce cas être constituées que d'un simple grillage ;

B- Des implantations autres par rapport aux limites séparatives peuvent également être admises sur l'ensemble du terrain :

- pour l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour les constructions ou parties de construction situées sous le niveau du sol ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- la nécessité de protéger un élément naturel (plantations, cours d'eau / fossé,...) ou un cône de vue sur un élément du paysage ou du patrimoine ;

4-5- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction opposée, y compris les balcons, vérandas, débords de toits et tous éléments architecturaux en saillie.

La distance entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

ARTICLE UG 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, dans le cadre d'un label Haute Performance Energétique (HPE) ou d'utilisation d'énergie renouvelable sont admis.

Toutefois, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5-1 - Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

L'usage d'enduit à la chaux pour couvrir les façades doit être privilégié. Les enduits devront présenter un aspect sans aspérité de type taloché grain fin ou moyen.

Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les couleurs dans les tons de la pierre locale, beige à beige doré, sont recommandées.

Les parcours des descentes des eaux pluviales doivent suivre les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct, les coudes dans le plan de la façade sont à proscrire. La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés doivent être placés à l'intérieur du bâtiment, ils ne seront en aucun cas appliqués sur les façades sur rue.

5-2- Ouvertures

Il est préconisé que :

- les ouvertures anciennes soient conservées ou rétablies dans le cas de réhabilitation de l'immeuble ;
- l'alignement, selon un même axe vertical, devra être recherché pour positionner les ouvertures de chaque niveau ;
- en dehors des baies vitrées et vitrines, il est préconisé que les ouvertures soient plus hautes que larges afin de respecter les typologies locales et que les ouvertures du dernier niveau soient préférentiellement plus petites et carré.

5-3- Toitures

Le nombre de pans de toiture devra être limité.

Les toitures dont les pentes ne seraient pas comprises entre 20% et 35%, sont interdites. Des pentes différentes peuvent être admises pour les surélévations ou extensions des constructions existantes présentant des pentes non comprises dans cette fourchette.

Toutefois, par bâtiment, les toitures plates et les toitures terrasses peuvent être autorisées sur 35 % maximum de la surface de ses toitures.

5-4- Menuiseries

Le dessin et la matière des menuiseries doivent être de conception simple. Les éventuels volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction et ne pourront en aucun cas déborder sur les façades.

5-5- Clôtures

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les grilles, grillages, barreaux ne devront pas être doublés de dispositifs occultants (tissu, canisse, plastique,...) mais pourront être végétalisés et devront être de conception simple. Les murs de clôtures et poteaux devront être enduits sur toutes leurs faces.

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 2 mètres sont interdites (hors soutènement), sauf en cas de reconstruction à l'identique et pour les équipements publics ou d'intérêt général.

Dans le respect des conditions ci-dessus et des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Bassin Versant de l'Ouvèze et de ses affluents pour les zones inondables, les clôtures pourront être constituées :

- de grilles, grillages, barreaux n'excédant pas 2 mètres de hauteur ;
- de murs pleins n'excédant pas 2 mètres de hauteur ;
- de murs bahut d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmontés d'un dispositif de grilles, grillages ou barreaux, le tout ne devant pas excéder 2 m de hauteur ;

Une hauteur supérieure des clôtures, dans la limite de 3 m, n'est autorisée que :

- dans le cas de constructions nécessitant des mesures de protections spécifiques ;
- dans le cas de prolongement de clôtures existantes d'une hauteur supérieure à 2 m ;
- pour les systèmes de portail ;

5-6- Panneaux et chauffe-eaux solaires :

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques :

L'implantation de panneaux solaires ou chauffe-eaux solaires peut être autorisée en façade ou pignon non visibles depuis les voies publiques, à condition qu'ils soient positionnés verticalement et contre le mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade. Les installations techniques devront être invisibles quelle que soit leur situation. En aucun cas les réservoirs ne doivent être positionnés à l'extérieur.

Les panneaux solaires et chauffe-eaux solaires peuvent être autorisés en toiture. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. S'ils sont posés en toiture inclinée, ils devront être fixes et insérés dans l'épaisseur de la toiture sans débord. Une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur couleur, alignement et à leurs proportions. Les installations techniques devront être invisibles, quelle que soit leur situation. En aucun cas les réservoirs ne doivent être positionnés à l'extérieur.

En dehors de ces périmètres de protection des monuments historiques, il est conseillé de respecter les prescriptions ci-dessus.

5-7- Antennes paraboliques et climatiseurs :

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être localisés sur la façade la moins visible depuis les voies publiques et en aucun cas en surplomb de ces dernières. Les antennes paraboliques devront s'intégrer le mieux possible au bâti existant (couleurs, proportions,...) et les climatiseurs devront soit être encastrés dans la façade ou soit être masqués par un habillage de type grille.

5-8- Mouvement de terrain :

En dehors des dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales, de lutte contre le bruit, l'amplitude des mouvements de terrain ne doit pas excéder :

- 0,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15 % ;
- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure ou égale à 30 %.

Toutefois, une amplitude des mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou pour répondre à des contraintes techniques liées à l'exploitation de la gare et la voie ferrée.

ARTICLE UG 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6-1- Plantations :

Les plantations (végétations ornementales, arbustives ou arbres à moyen ou grand développement définition) existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les aires de stationnement en surface réservées aux voitures doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre à grand développement par tranche de 6 emplacements réparti de façon homogène.

Les abords des voies privées à créer seront plantés d'arbres d'alignement, à moyen ou grand développement, si la configuration du site le permet. Les alignements d'arbres existants en bordure des voies privées seront préservés ou remplacés dans la mesure du possible.

Les limites séparatives doivent être accompagnées de haies vives de préférence d'essences variées. Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées. Pour les haies, arbustes et arbres, les essences envahissantes, allergènes, urticantes, piquantes ou très sensibles à des maladies contagieuses sont à éviter. Il est conseillé de se référer au guide du CAUE de Vaucluse "Quels végétaux pour nos villes et villages" annexé au présent dossier de PLU.

128

6-2- Espaces libres :

La totalité des surfaces non bâties, non aménagées, en aire de circulation, de service, de manœuvre et de stationnement, devront être engazonnées et végétalisées, notamment avec des arbres de haute tige. Les opérations d'ensemble de plus de 500 m² de Surface de Plancher doivent comporter des espaces verts représentant au moins 10% de la surface foncière du projet. Ces espaces peuvent cumuler différentes fonctions : aire de jeux et de loisirs, espace de rétention des eaux de pluie s'ils ne sont en eau que de façon épisodique (en cas de précipitation).

ARTICLE UD 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules, notamment véhicules de livraisons, doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies publiques. En dehors de celle dédiée aux personnes à mobilité réduite, une place de stationnement pour voiture doit au minimum présenter les dimensions suivantes : 5 x 2,5m. Il sera notamment exigé, en dehors des espaces de stationnement dédiés aux usagers de la gare, pour le stationnement des voitures

- 1 place par logement de moins de 60m² de Surface de Plancher ;
- 2 places par logement de 60m² de Surface de Plancher et plus ;

- pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de place de stationnement sera déterminé en fonction des besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation. pour les aires de stationnement de voiture de plus de 15 places, 1 espace réservé au stationnement des deux roues comprenant au minimum 6 emplacements ;
- pour les aires de stationnement de voiture de plus de 20 places, 1 espace réservé au stationnement des deux roues comprenant au minimum 6 emplacements et 2 places de stationnement de rechargement électrique ;
- pour les constructions de plus de 500m² de Surface de Plancher, un local pour le stationnement des deux roues, d'au minimum 8m² ;
- pour toutes les autres constructions autorisées, 1 place de stationnement voiture par tranche de 60m² de Surface de Plancher ;

Les normes précitées, à l'exception des places réservées aux deux roues, peuvent être réduites si les places de stationnement du projet correspondent à des occupations alternatives permettant une mutualisation qui sera démontrée. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie.

Pour toutes constructions générant plus de 50 places de stationnement, au moins 50% de ces places doivent être réalisés dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée, bâtiment attenant ou non à la construction principale).

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit, une attention particulière devra être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public.

Lorsque le stationnement n'est pas intégré dans un volume construit, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation, végétalisation, revêtement,...).

129

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 100 mètres) :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UG 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies d'accès ouvertes au public

8-1- Voies publiques et privées

Conditions de desserte pour les voies existantes et nouvelles : les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

8-2- Accès

Conditions d'accès : Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès aux véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les groupes de garages ou d'aires de stationnement doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UG 9 : Conditions de salubrité et de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

9-1- Adduction en eau potable et défense contre l'incendie

Toute construction ou installation autorisée dans la zone qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Adduction en Eau Potable.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (RDDECI du SDIS84).

9-2- Assainissement

Toute construction rejetant des eaux usées, doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public d'eaux usées, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées. L'évacuation des eaux usées non traitées en dehors du réseau public d'eaux usées est interdite.

Eaux usées non domestiques :

Le déversement au réseau public d'eaux usées d'effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance notamment d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux Usées.

9-3- Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols, à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et à favoriser leur infiltration naturelle. L'infiltration seule, l'infiltration/rétention seront privilégiées par rapport à la rétention seule avant rejet vers le milieu récepteur, avec débit de fuite calibré ou non calibré (selon les caractéristiques du projet, la réglementation en vigueur et celle prévue par le zonage eaux pluviales).

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle support du projet, avant d'être dirigées vers le milieu récepteur. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du porteur de projet, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

La gestion des eaux pluviales doivent respecter les dispositions communes à l'ensemble des zones (Chapitre 2 – Section 3 – 5). Ces dispositions pourront évoluer selon la réglementation en vigueur.

La récupération des eaux pluviales pour un usage non domestique (arrosage du jardin, espaces verts,...) est autorisée, mais ne peut entrer dans le calcul de rétention des eaux pluviales.

9-4 – Electricité – Téléphone – réseaux câblés

Les réseaux doivent être enterrés ou regroupés en façades si des contraintes d'ordre technique s'y opposent.

Les nouvelles constructions et les aménagements d'ensemble devront dans la mesure du possible se connecter aux différentes infrastructures et réseaux de communication électronique existants à proximité telle que la fibre optique.

En l'absence de tels réseaux à proximité les nouvelles constructions et les aménagements d'ensemble, devront veiller, dès leur conception, à la mise en place de réserve permettant des raccordements ultérieurement.

9-5- Elimination des déchets

Dès l'établissement d'un règlement de collecte des déchets par le service gestionnaire, celui-ci se substituera aux dispositions du présent paragraphe.

Ordures ménagères

La forme, le dimensionnement et le positionnement et la nature des équipements de collecte (locaux, point de présentation, aire de collecte,...), seront établis avec le service gestionnaire de la collecte des déchets.

Déchets non ménagers

Les dispositifs de stockage et de collecte des ordures non ménagères, seront établis avec le service gestionnaire de la collecte des déchets.

SECTION 8 - REGLEMENT DE LA ZONE UL

UL

Caractère de la zone

- Cette zone correspond aux espaces aménagés, à vocation d'hébergement et de loisirs touristiques du hameau des Sourcières. Elle comporte des équipements et installation liés à l'activité de camping (restaurant, piscine, bureau administratif, locaux techniques,...).

Objectifs

- maintenir la vocation d'hébergement et de loisirs touristiques du site ;
- valoriser les équipements existants ;

ARTICLE UL 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits :

- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'usage de logement, sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UL-2 suivant ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux activités d'artisanat et commerces de détail, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de cinéma ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux activités de restauration sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UF-2 suivant ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux hébergements touristiques tels que les Camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les Habitations Légères de Loisirs, les Résidence Mobiles de Loisirs, les Caravanes, sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UF-2 suivant ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'industrie ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'entrepôt ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à la fonction de bureau, sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UF-2 suivant ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sauf celles qui sont autorisées aux conditions de l'article UF-2 suivant ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article UF-2 suivant ;
- Les dépôts à l'air libre de matériaux de démolition, matériaux de carrières et les dépôts de déchets sont interdits ;
- A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, toutes nouvelles constructions en secteur UFI ;

ARTICLE UL 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sous conditions particulières, sont admis :

- L'aménagement, surélévation ou extension des constructions à destination de logement existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisées sous conditions cumulatives :
 - qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est directement liée et nécessaire à l'activité des établissements de la zone ;
 - qu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements,
 - que la Surface de Plancher du logement n'excède pas 150 m²,
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux activités de restauration, sous condition d'être liés aux établissements de la zone, dans la limite de 300m² de Surface de Plancher par activité ;
- Les terrains de camping, classés au sens du Code du Tourisme, sous condition de s'insérer dans la paysage, comprenant les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :
 - Camping (R111-32 du Code de l'Urbanisme) ;
 - Caravanes (R111-47 du Code de l'Urbanisme) ;
 - Résidence Mobiles de Loisirs (R111-41 du Code de l'Urbanisme) ;
 - Habitations Légères de Loisirs (R111-37 du Code de l'Urbanisme), sous réserve que leur nombre soit inférieur à 35 lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, ou à 20% du nombre total d'emplacement dans les autres cas ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs, spécialement aménagés pour l'hébergement hôtelier de plein-air, sous condition de s'insérer dans la paysage, comprenant les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :
 - Camping (R111-32 du Code de l'Urbanisme) ;
 - Caravanes (R111-47 du Code de l'Urbanisme) ;
 - Résidence Mobiles de Loisirs (R111-41 du Code de l'Urbanisme) ;
 - Habitations Légères de Loisirs (R111-37 du Code de l'Urbanisme).

Dans les Parcs Résidentiels de Loisirs les Habitations Légères de Loisirs, les Résidences Mobiles de Loisirs et les Caravanes, ne devront pas occuper plus de 20% de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté, auvents et terrasses amovibles exclus ;
- Les installations de type auvents souples, abris bois sur les emplacements de camping sont autorisées, à condition de ne pas dégrader l'aspect du terrain et d'être en harmonie avec l'architecture et l'aspect des autres installations. Elles ne pourront dépasser 30% de la surface de l'emplacement ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements liés à la vocation du site (accueil, équipement de loisirs et sportif, piscine, aire de stationnement,...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation sont admises sous conditions cumulatives :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (tels que droguerie, boulangerie, laveries, chaufferie...) ou à une activité existante ou autorisée sur la zone ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances ou les dangers éventuels ;

- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés dans la zone et dans les conditions fixées à l'article UL-5 ;

Par ailleurs :

- Les planchers habitables des nouvelles constructions doivent être situés à plus de 0,40m du terrain naturel, toutefois pour les extensions il ne s'agit que d'une recommandation ;

ARTICLE UL 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé ;

ARTICLE UL 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4-1- Emprise au sol des constructions

Non règlementé ;

4-2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils soient conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article UL-5. La hauteur maximale est minorée de 1,50 mètre en cas de toiture plate.

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle doit toutefois s'articuler au tissu dans lequel les constructions s'insèrent en prenant notamment en compte, son intérêt collectif, son environnement, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement, sa localisation, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture spécifique.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone, leur hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas à la réhabilitation ou à l'aménagement, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

4-3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence, y compris les génoises et débords de toits de plus de 0,50 mètres de profondeur, les balcons, vérandas, et tous éléments architecturaux en saillie de plus de 0,10 mètres de profondeur. Pour les implantations en limite, le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence, sans tenir compte des saillies pour lesquelles des dispositions communes à l'ensemble des zones s'appliquent (Chapitre 2 – Section 4 – 3). Le retrait s'impose également aux parties enterrées des constructions.

Les constructions doivent être implantées soit en limite soit à 5 mètres minimum, de la limite de référence.

Des implantations autres peuvent être également admises ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- la nécessité de protéger un élément naturel (plantations, cours d'eau / fossé,...) ou un cône de vue sur un élément du paysage ou du patrimoine ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, à la collecte des déchets, aux voies ferrées de transport public et au stationnement ;
- pour les garages et accès, en considération de circonstances et faits le justifiant en matière de prise en compte de risques liés à la sécurité et la circulation tant des véhicules que des usagers ;

4-4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, y compris les balcons, vérandas, débords de toits et tous éléments architecturaux en saillie.

A- Implantation des constructions:

- Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction, sans être inférieure à 4 m. Si la limite séparative est constituée d'un fossé, même d'écoulement temporaire, les clôtures doivent quant à elles être implantées en recul de l'axe du fossé et au minimum en haut de berge et devront dans ce cas être constituées que d'un simple grillage ;

135

B- Des implantations autres par rapport aux limites séparatives peuvent également être admises sur l'ensemble du terrain :

- pour l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour les constructions ou parties de construction situées sous le niveau du sol. Toutefois, les bassins des piscines doivent s'implanter à 4 m au minimum de l'ensemble des limites séparatives ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

4-5- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction opposée, y compris les balcons, vérandas, débords de toits et tous éléments architecturaux en saillie.

Les Résidence Mobiles de Loisirs (R111-41 du Code de l'Urbanisme) et les Habitations Légères de Loisirs (R111-37 du Code de l'Urbanisme) non contiguës, doivent s'implanter à une distance au moins

égale à 2 m. Une distance de recul de 4 mètres minimum doit être respectée autour de toutes les autres constructions non contiguës.

ARTICLE UL 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les aménagements et installations des Parcs Résidentiels de Loisirs et les Campings doivent prévoir des mesures appropriées au site et à l'environnement, à ses caractéristiques climatiques et topographiques pour :

- Limiter l'impact visuel depuis l'extérieur :
 - a) Des hébergements tels qu'habitations légères de loisirs au sens de l'article R.111-37, résidences mobiles de loisirs au sens de l'article R.111-41, caravanes au sens de l'article R.111-47 ;
 - b) Des aménagements autres que les bâtiments installés sur le périmètre de l'établissement, au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir. Ces mesures tiennent compte des caractéristiques de la végétation locale, et doivent aboutir, en période estivale, et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à ce que les façades des caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs ne représentent pas plus d'un tiers du périmètre visible ;
- Répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements tels que les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et caravanes sur le périmètre du parc résidentiel de loisirs et visibles de l'extérieur.
- Assurer l'insertion des équipements et des bâtiments par une homogénéité de mobilier urbain, de couleur, de matériaux naturels ou par tout autre moyen.

5-1 - Clôtures

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les grilles, grillages, barreaux ne devront pas être doublés de dispositifs occultants (tissu, cannisse, plastique,...) mais pourront être végétalisés et devront être de conception simple. Les murs de clôtures et poteaux devront être enduits sur toutes leurs faces.

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 2 mètres sont interdites (hors soutènement), sauf en cas de reconstruction à l'identique et pour les équipements publics ou d'intérêt général.

Dans le respect des conditions ci-dessus, les clôtures pourront être constituées :

- de grilles, grillages, barreaux n'excédant pas 2 mètres de hauteur ;
- de murs pleins n'excédant pas 2 mètres de hauteur ;
- de murs bahut d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmontés d'un dispositif de grilles, grillages ou barreaux, le tout ne devant pas excéder 2 m de hauteur ;

Une hauteur supérieure des clôtures, dans la limite de 3 m, n'est autorisée que :

- dans le cas de constructions nécessitant des mesures de protections spécifiques ;
- dans le cas de prolongement de clôtures existantes d'une hauteur supérieure à 2 m ;
- pour les systèmes de portail ;

5-2- Panneaux et chauffe-eaux solaires :

Il est conseillé de respecter les prescriptions ci-dessous :

L'implantation de panneaux solaires ou chauffe-eaux solaires peut être autorisée en façade ou pignon non visibles depuis les voies publiques, à condition qu'ils soient positionnés verticalement et contre le mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade. Les installations techniques devront être invisibles quelle que soit leur situation. En aucun cas les réservoirs ne doivent être positionnés à l'extérieur.

Les panneaux solaires et chauffe-eaux solaires peuvent être autorisés en toiture. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. S'ils sont posés en toiture inclinée, ils devront être fixes et insérés dans l'épaisseur de la toiture sans débord. Une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur couleur, alignement et à leurs proportions. Les installations techniques devront être invisibles, quelle que soit leur situation. En aucun cas les réservoirs ne doivent être positionnés à l'extérieur.

5-3 - Antennes paraboliques et climatiseurs :

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être localisés sur la façade la moins visible depuis les voies publiques et en aucun cas en surplomb de ces dernières. Les antennes paraboliques devront s'intégrer le mieux possible au bâti existant (couleurs, proportions,...) et les climatiseurs devront soit être encastrés dans la façade ou soit être masqués par un habillage de type grille.

137

5-4 – Mouvement de terrain :

En dehors des dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales, ou d'aménagements paysagers, l'amplitude des mouvements de terrain ne doit pas excéder :

- 0,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15 % ;
- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure ou égale à 30 %.

Toutefois, une amplitude des mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site, ou pour répondre à des besoins techniques liés à l'activité (quai de chargement,...).

5-5 - Pour les constructions autres que Habitation Légère de Loisir et Résidence Mobile de Loisir

Façades et volumétrie

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

L'usage d'enduit à la chaux pour couvrir les façades doit être privilégié. Les enduits devront présenter un aspect sans aspérité de type taloché grain fin ou moyen.

Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les couleurs dans les tons de la pierre locale, beige à beige doré, sont recommandées.

Les parcours des descentes des eaux pluviales doivent suivre les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct, les coudes dans le plan de la façade sont à proscrire. La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés doivent être placés à l'intérieur du bâtiment, ils ne seront en aucun cas appliqués sur les façades sur rue.

Toitures

Le nombre de pans de toiture devra être limité.

Les toitures dont les pentes ne seraient pas comprises entre 20% et 35%, sont interdites. Des pentes différentes peuvent être admises pour les surélévations ou extensions des constructions existantes présentant des pentes non comprises dans cette fourchette.

Toutefois, par bâtiment, les toitures plates et les toitures terrasses peuvent être autorisées sur 30 % maximum de la surface de ses toitures.

Il est préconisé que les toitures à pans soient recouvertes de tuiles canal, dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles.

Menuiseries

Le dessin et la matière des menuiseries doivent être de conception simple. Les éventuels volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction et ne pourront en aucun cas déborder en façade.

ARTICLE UL 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6-1- Plantations :

Les plantations (végétations ornementales, arbustives ou arbres à moyen ou grand développement définition) existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les aires de stationnement en surface réservées aux voitures doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre à grand développement par tranche de 4 emplacements réparti de façon homogène.

Les abords des voies privées à créer seront plantés d'arbres d'alignement, à moyen ou grand développement, si la configuration du site le permet. Les alignements d'arbres existants en bordure des voies privées seront préservés ou remplacés dans la mesure du possible.

Les limites séparatives doivent être accompagnées de haies vives de préférence d'essences variées. Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées. Pour les haies, arbustes et arbres, les essences envahissantes, allergènes, urticantes, piquantes ou très sensibles à des maladies contagieuses sont à éviter. Il est conseillé de se référer au guide du CAUE de Vaucluse "Quels végétaux pour nos villes et villages" annexé au présent dossier de PLU.

6-2- Espaces libres :

La totalité des surfaces non bâties, non aménagées, en aire de circulation, de service, de manœuvre et de stationnement, devront être engazonnées et végétalisées, notamment avec des arbres de haute tige. Les opérations d'ensemble de plus de 500 m² de Surface de Plancher doivent comporter des espaces verts représentant au moins 10% de la surface foncière du projet. Ces espaces peuvent cumuler différentes fonctions : aire de jeux et de loisirs, espace de rétention des eaux de pluie s'ils ne sont en eau que de façon épisodique (en cas de précipitation).

ARTICLE UL 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules (voitures visiteurs et employés, véhicules de transports de marchandise dont les poids lourds,...) correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Une place de stationnement pour voiture, accessible perpendiculairement, doit au minimum présenter les dimensions suivantes : 5 x 2,5 m.

Il est notamment exigé :

- conservation des places existantes ;
- 1 place par logement de moins de 60m² de Surface de Plancher ;
- 2 places par logement de 60m² de Surface de Plancher et plus ;
- 1 place de stationnement voiture au minimum par emplacement de camping, de résidence mobile de loisirs et habitation Légère de Loisirs ;
- Un nombre de stationnements voiture dédiés aux visiteurs et à l'accueil, équivalent à la 1/3 du nombre d'emplacements camping, de résidence mobile de loisirs et habitation Légère de Loisirs et regroupés en dehors des emplacements ;
- 1 place de stationnement vélo au minimum par emplacement de camping, de résidence mobile de loisirs et habitation Légère de Loisirs ;

ARTICLE UF 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies d'accès ouvertes au public

8-1- Voies publiques et privées

Conditions de desserte pour les voies existantes et nouvelles : les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Voies nouvelles :

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que de nettoyage.

Ces voies ne peuvent être inférieures à 7 mètres de large pour l'établissement d'un double sens et à 5 mètres pour un sens unique.

Voies de desserte internes des Campings / Parcs Résidentiels de Loisirs :

Les voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent également permettre d'assurer la mobilité des installations (démontables ou mobiles). Ces circulations internes seront organisées dans le respect de l'environnement du site (relief, forme de la parcelle, cadre paysager,...) et ne devront pas être inférieures à 5 mètres de larges hors circulation piétonne. Les parkings seront intégrés au projet. Une signalétique et un éclairage, homogènes et appropriés, devront être mis en place.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes quelle que soit leur classification actuelle.

8-2- Accès

Conditions d'accès : Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique, limité au strict nécessaire.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), un retrait de ce dernier par rapport à la limite de référence, pourra être imposé en considération de circonstances et faits le justifiant en matière de prise en compte de risques liés à la sécurité et la circulation tant des véhicules que des usagers.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès aux véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les groupes de garages ou d'aires de stationnement doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UL 9 : Conditions de salubrité et de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

9-1- Adduction en eau potable et défense contre l'incendie

Toute construction ou installation autorisée dans la zone qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Adduction en Eau Potable.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (RDDECI du SDIS84).

9-2- Assainissement

Toute construction rejetant des eaux usées, doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public d'eaux usées, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées. L'évacuation des eaux usées non traitées en dehors du réseau public d'eaux usées est interdite.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

Eaux usées non domestiques :

Le déversement au réseau public d'eaux usées d'effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance notamment d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe les caractéristiques que ces

effluents doivent présenter pour être reçus, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux Usées.

9-3- Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols, à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et à favoriser leur infiltration naturelle. L'infiltration seule, l'infiltration/rétention seront privilégiées par rapport à la rétention seule avant rejet vers le milieu récepteur, avec débit de fuite calibré ou non calibré (selon les caractéristiques du projet, la réglementation en vigueur et celle prévue par le zonage eaux pluviales).

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle support du projet, avant d'être dirigées vers le milieu récepteur. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du porteur de projet, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

La gestion des eaux pluviales doivent respecter les dispositions communes à l'ensemble des zones (Chapitre 2 – Section 3 – 5). Ces dispositions pourront évoluer selon la réglementation en vigueur.

La récupération des eaux pluviales pour un usage non domestique (arrosage du jardin, espaces verts,...) est autorisée, mais ne peut entrer dans le calcul de rétention des eaux pluviales.

9-4 – Electricité – Téléphone – réseaux câblés

Les réseaux doivent être enterrés ou regroupés en façades si des contraintes d'ordre technique s'y opposent.

Les nouvelles constructions et les aménagements d'ensemble devront dans la mesure du possible se connecter aux différentes infrastructures et réseaux de communication électronique existants à proximité telle que la fibre optique.

En l'absence de tels réseaux à proximité les nouvelles constructions et les aménagements d'ensemble, devront veiller, dès leur conception, à la mise en place de réserve permettant des raccordements ultérieurement.

9-5- Elimination des déchets

Dès l'établissement d'un règlement de collecte des déchets par le service gestionnaire, celui-ci se substituera aux dispositions du présent paragraphe.

Ordures ménagères

La forme, le dimensionnement et le positionnement et la nature des équipements de collecte (locaux, point de présentation, aire de collecte,...), seront établis avec le service gestionnaire de la collecte des déchets.

Déchets non ménagers

Les dispositifs de stockage et de collecte des ordures non ménagères, seront établis avec le service gestionnaire de la collecte des déchets.

SECTION 9 - REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

1AU

Caractère de la zone

- La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à court terme. La zone 1AU correspond à des secteurs en voie de mutation pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit d'une zone à vocation mixte d'habitat, de services, d'activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et d'équipements.
- La zone 1AU correspond au quartier de la Barrade, à un secteur du hameau des Sourcières, au quartier des Ecluses et pour partie au quartier Le Plan Les Crémades.
- Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble en cohérence avec les Orientations d'Aménagement dont certains secteurs font l'objet : OAP de la Barrade, OAP des Ecluses, OAP des Sourcières et OAP Le Plan Les Crémades.

Secteurs

- **1AUc** : secteur correspondant au quartier du hameau des Sourcières faisant l'objet de l'application d'un Coefficient d'Emprise au Sol pour des raisons d'intégration urbaine et de sensibilité paysagère. Par ailleurs les constructions font l'objet de prescriptions relatives au niveau du plancher habitable par rapport au terrain naturel, en raison d'un risque d'inondation résiduel.
- **1AUg** : secteur du quartier des Ecluses faisant l'objet de règles spécifiques, afin de prendre en compte les constructions existantes.
- **1AUp** : secteur de développement urbain proche du centre ancien (impasse Paul Eluard), surplombé par la silhouette des remparts, dans lequel les hauteurs des constructions et les aspects extérieurs sont encadrés afin de préserver les vues et les caractéristiques patrimoniales du centre historique ;

Objectifs

- structurer et organiser le développement urbain en liaison avec les quartiers proches existants.
- répondre aux besoins urgents en logements, notamment en matière de logements sociaux.
- encourager les opérations d'ensemble non spéculatives.
- encourager la diversité des fonctions urbaines et de l'habitat.
- encourager la mise en œuvre d'aménagement et de constructions respectueux de l'environnement notamment en matière de consommation énergétique, et promouvant l'usage de nouvelles technologies de communication.

ARTICLE 1AU 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits :

- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article 1AU-2 suivant pour le secteur 1AUg ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux activités d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article 1AU ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux hébergements touristiques tels que les Camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les Habitations Légères de Loisirs, les Résidence Mobiles de Loisirs, les Caravanes ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à l'industrie ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à la fonction d'entrepôt, sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article 1AU-2 suivant ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés à la fonction de bureau, sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article 1AU-2 suivant ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sauf celles qui sont autorisées aux conditions de l'article 1AU-2 suivant ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article 1AU-2 suivant ;
- Les dépôts à l'air libre de matériaux de démolition, matériaux de carrières et les dépôts de déchets sont interdits ;

ARTICLE 1AU 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sous conditions particulières, sont admis :

- Toutes les constructions autorisées dans les secteurs de la zone doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et au présent règlement. Dans le secteur 1AUg les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zones prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le présent règlement ;
- Dans le secteur 1AUg, les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux activités agricoles sous réserve qu'ils soient liés à des activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances. Les constructions devront s'établir en continuité des bâtiments existants ou sur le même tènement foncier ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux activités d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans la limite de 300m² de Surface de Plancher par activité ;

- Dans le secteur 1AUg, les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux entrepôts, sous réserve qu'ils soient liés à des activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 400m² de Surface de Plancher par activité ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux bureaux, dans la limite de 400m² de Surface de Plancher par activité et 600m² en secteur 1AUg ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises sous conditions cumulatives :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (tels que droguerie, boulangerie, laveries, chaufferie...) ou à une activité existante ou autorisée sur la zone ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances ou les dangers éventuels ;
- Dans le secteur 1AUg, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont admises sous conditions cumulatives :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (tels que droguerie, boulangerie, laveries, chaufferie...) ou à une activité existante ou autorisée sur la zone ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances ou les dangers éventuels ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés dans la zone et dans les conditions fixées à l'article 1AU-5 ;

De surcroît dans l'enveloppe des zones inondables identifiée par les plans graphiques du PPRi et du présent PLU :

- Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent respecter les dispositions réglementaires applicables du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Bassin Versant de l'Ouvèze et de ses affluents annexé au présent dossier de PLU ;

Par ailleurs dans le secteur 1AUc :

- Les planchers habitables des nouvelles constructions doivent être situés à plus de 0,40m du terrain naturel ;

ARTICLE 1AU 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Dans le cadre de la réalisation de programme de 900 m² ou plus de Surface de Plancher à destination d'habitation, et conformément aux Secteurs de Mixité Sociale (L.151-15° du Code de l'urbanisme) n°4, n°5, n°6, et n°7 identifiés sur les plans graphiques dont fait l'objet la zone 1AU, 30% du nombre de logements programmés doivent être affectés à des logements à destination locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir. Ce pourcentage de logements locatifs peut être pondéré ou majoré par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et leur sous secteurs ;

ARTICLE 1AU 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4-1- Emprise au sol des constructions

Non réglementé, à l'exception :

- des secteurs 1AUc et 1AU_p où le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) des constructions, rapporté à la surface du terrain d'assiette du projet, est limité à 0,50 ;
- dans les autres secteurs de la zone 1AU situés en zone inondable, dont 1AU_g, où le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) des constructions, rapporté à la surface du terrain d'assiette du projet, est limité à 0,55 ;

Ne sont pas comptées dans l'emprise au sol pour l'application de cet article : les aires de stationnement extérieures non couvertes au niveau du sol naturel, les terrasses non couvertes au niveau du sol naturel, ou les piscines enterrées.

4-2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux. Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils soient conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 1AU-5. La hauteur maximale est minorée de 1,50 mètre en cas de toiture plate.

La hauteur maximale de toute construction (faîtage ou arrête la plus haute de la toiture), ne peut excéder :

- 12 mètres pour les constructions destinées à destination d'habitation du type logements collectifs ou hébergements, d'hébergement hôtelier et touristique, pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics, sans pouvoir dépasser un rez-de-chaussée + 2 étages ;
- 9 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone, dont les logements individuels purs et groupés ;
- 9 mètres pour tous les types de constructions dans les secteurs 1AUc et 1AU_p ;

Ces règles ne s'appliquent pas à la réhabilitation ou à l'aménagement, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

En zone inondable la hauteur maximale des constructions peut être augmentée de la hauteur de la cote de référence exigée, afin de permettre la mise en œuvre de celle-ci.

4-3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence, y compris les génoises et débords de toits de plus de 0,50 mètres de profondeur, les balcons, vérandas, et tous éléments architecturaux en saillie de plus de 0,10 mètres de profondeur. Pour les implantations en limite, le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence, sans tenir compte des saillies pour lesquelles des dispositions communes à l'ensemble des zones s'appliquent (Chapitre 2 – Section 4 – 3). Le retrait s'impose également aux parties enterrées des constructions.

Les constructions doivent être implantées soit en limite soit à 4 mètres minimum, de la limite de référence.

Des implantations autres peuvent être également admises ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- si plusieurs constructions existantes forment un alignement par rapport à la limite de référence sur les terrains riverains, une implantation à l'alignement ainsi constitué sera admise ou imposée pour les constructions nouvelles ;
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs limites de références, ne formant pas d'intersection au droit du dit terrain, la construction peut être édifiée en retrait ou en limite d'une seule de ces limites de référence ;
- la nécessité de protéger un élément naturel (plantations, cours d'eau / fossé,...) ou un cône de vue sur un élément du paysage ou du patrimoine en particulier ceux identifiés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, à la collecte des déchets, aux voies ferrées de transport public et au stationnement ;
- pour les garages et accès, en considération de circonstances et faits le justifiant en matière de prise en compte de risques liés à la sécurité et la circulation tant des véhicules que des usagers ;

En outre, à l'exception des clôtures, les constructions ou installations doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe de la RD907 pour les constructions à destination d'habitation,
- 25 mètres de l'axe de la RD907 pour les constructions destinées à d'autres usages,
- 12 mètres de la limite de l'emprise publique de la voie ferrée, pour les constructions à destination d'habitation, et 4 mètres pour toutes les autres constructions,
- 6 mètres des berges des cours d'eau non domaniaux dont la Seille et la Vieille Seille, le Grand et Petit Roanel, y compris pour les clôtures ;

4-4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, y compris les balcons, vérandas, débords de toits et tous éléments architecturaux en saillie.

A- Implantation des constructions:

- soit en limite séparative, sous réserve que leur hauteur maximale n'excède pas 8 m dans une bande de 4 mètres le long de cette limite séparative ;
- soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction, sans être inférieure à 4 m ;
- par ailleurs, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m, si la limite séparative est constituée d'un fossé, même d'écoulement temporaire. Les clôtures doivent quant à elles être implantées en recul de l'axe du fossé et au minimum en haut de berge et devront dans ce cas être constituées que d'un simple grillage ;

B- Des implantations autres par rapport aux limites séparatives peuvent également être admises ou imposées sur l'ensemble du terrain :

- pour l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour les constructions ou parties de construction situées sous le niveau du sol. Toutefois, les bassins des piscines doivent s'implanter à 2 m au minimum de l'ensemble des limites séparatives ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- dans le sous-secteur 1AUp afin de garantir la préservation des vues sur les remparts ;

4-5- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction opposée, y compris les balcons, vérandas, débords de toits et tous éléments architecturaux en saillie.

La distance entre les constructions non contiguës à destination d'habitation, ou de bureau, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Pour les autres destinations, la distance entre les constructions non contiguës doit être de 4 mètres minimum ;

ARTICLE 1AU 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, dans le cadre d'un label Haute Performance Energétique (HPE) ou d'utilisation d'énergie renouvelable sont admis.

Toutefois, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5-1 - Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

L'usage d'enduit à la chaux pour couvrir les façades doit être privilégié. Les enduits devront présenter un aspect sans aspérité de type taloché grain fin ou moyen.

Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les couleurs dans les tons de la pierre locale, beige à beige doré, sont recommandées.

Les parcours des descentes des eaux pluviales doivent suivre les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct, les coudes dans le plan de la façade sont à proscrire. La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés doivent être placés à l'intérieur du bâtiment, ils ne seront en aucun cas appliqués sur les façades sur rue.

5-2- Ouvertures

Il est préconisé que :

- les ouvertures anciennes soient conservées ou rétablies dans le cas de réhabilitation de l'immeuble ;
- l'alignement, selon un même axe vertical, devra être recherché pour positionner les ouvertures de chaque niveau ;
- en dehors des baies vitrées et vitrines, il est préconisé que les ouvertures soient plus hautes que larges afin de respecter les typologies locales et que les ouvertures du dernier niveau soient préférentiellement plus petites et carré.

5-3- Toitures

Le nombre de pans de toiture devra être limité.

Les toitures dont les pentes ne seraient pas comprises entre 20% et 35%, sont interdites. Des pentes différentes peuvent être admises pour les surélévations ou extensions des constructions existantes présentant des pentes non comprises dans cette fourchette.

Toutefois, par bâtiment, les toitures plates et les toitures terrasses peuvent être autorisées sur 25 % maximum de la surface des toitures.

Les terrasses réalisées par une simple percée de toiture ainsi que les velux ou autres modes d'ouverture en toiture, peuvent être interdits s'ils portent atteinte à l'harmonie architecturale du bâtiment. Les terrasses couvertes en toiture doivent être privilégiées.

Il est préconisé que :

- les toitures à pans soient recouvertes de tuiles canal, dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles.
- les génoises soient conservées et non peintes.

148

5-4- Menuiseries

Le dessin et la matière des menuiseries doivent être de conception simple. Les éventuels volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction et ne pourront en aucun cas déborder sur les façades.

5-5- Clôtures

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les grilles, grillages, barreaux pourront être végétalisés et devront être de conception simple. Les murs de clôtures et poteaux devront être enduits sur toutes leurs faces.

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 2 mètres sont interdites (hors soutènement), sauf en cas de reconstruction à l'identique et pour les équipements publics ou d'intérêt général.

Dans le respect des conditions ci-dessus et des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Bassin Versant de l'Ouvèze et de ses affluents pour les zones inondables, les clôtures pourront être constituées :

- de grilles, grillages, barreaux n'excédant pas 2 mètres de hauteur ;
- de murs pleins n'excédant pas 2 mètres de hauteur ;
- de murs bahut d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmontés d'un dispositif de grilles, grillages ou barreaux, le tout ne devant pas excéder 2 m de hauteur ;

Une hauteur supérieure des clôtures, dans la limite de 3 m, n'est autorisée que :

- dans le cas de constructions nécessitant des mesures de protections spécifiques ;
- dans le cas de prolongement de clôtures existantes d'une hauteur supérieure à 2 m ;
- pour les systèmes de portail ;

5-6- Panneaux et chauffe-eaux solaires :

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques :

L'implantation de panneaux solaires ou chauffe-eaux solaires peut être autorisée en façade ou pignon non visibles depuis les voies publiques, à condition qu'ils soient positionnés verticalement et contre le mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade. Les installations techniques devront être invisibles quelle que soit leur situation. En aucun cas les réservoirs ne doivent être positionnés à l'extérieur.

Les panneaux solaires et chauffe-eaux solaires peuvent être autorisés en toiture. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. S'ils sont posés en toiture inclinée, ils devront être fixes et insérés dans l'épaisseur de la toiture sans débord. Une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur couleur, alignement et à leurs proportions. Les installations techniques devront être invisibles, quelle que soit leur situation. En aucun cas les réservoirs ne doivent être positionnés à l'extérieur.

En dehors de ces périmètres de protection des monuments historiques, il est conseillé de respecter les prescriptions ci-dessus.

5-7- Antennes paraboliques et climatiseurs :

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être localisés sur la façade la moins visible depuis les voies publiques et en aucun cas en surplomb de ces dernières. Les antennes paraboliques devront s'intégrer le mieux possible au bâti existant (couleurs, proportions,...) et les climatiseurs devront soit être encastrés dans la façade ou soit être masqués par un habillage de type grille.

5-8- Mouvement de terrain :

En dehors des dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales, de lutte contre le bruit, l'amplitude des mouvements de terrain ne doit pas excéder :

- 0,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15 % ;
- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure ou égale à 30 %.

Toutefois, une amplitude des mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

ARTICLE 1AU 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6-1- Plantations :

Les plantations (végétations ornementales, arbustives ou arbres à moyen ou grand développement définition) existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure où le projet conserve des espaces libres de toute construction. Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées. Pour les haies, arbustes et arbres, les essences envahissantes, allergènes, urticantes,

piquantes ou très sensibles à des maladies contagieuses sont à éviter. Il est conseillé de se référer au guide du CAUE de Vaucluse "Quels végétaux pour nos villes et villages" annexé au présent dossier de PLU.

Les aires de stationnement, en surface, réservées aux voitures doivent être plantées à raison et au minimum, d'un arbre à grand développement par tranche de 6 emplacements réparti de façon homogène. Les abords des voies privées à créer seront plantés d'arbres d'alignement, à moyen ou grand développement, si la configuration du site le permet. Les alignements d'arbres existants en bordure des voies privées seront préservés ou remplacés dans la mesure du possible.

Par ailleurs, l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."

A ce titre, et lorsqu'il s'agit d'espace boisés, les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du houppier des arbres qui composent les éléments identifiés sont proscrits ou devront être limités au maximum et compensés.

6-2- Espaces libres, d'aires de jeux et de loisir:

Les espaces libres de toutes constructions doivent être plantés d'arbres à moyen ou grand développement. Les opérations d'ensemble de plus de 500 m² de Surface de Plancher doivent comporter des espaces verts représentant au moins 10% de la surface foncière du projet. Ces espaces peuvent cumuler différentes fonctions : aire de jeux et de loisirs, espace de rétention des eaux de pluie s'ils ne sont en eau que de façon épisodique (en cas de précipitation). Les espaces verts des opérations d'ensemble existants à la date d'approbation du PLU et futurs, seront conservés.

Dans le cadre de la réalisation de programme de 900 m² ou plus de Surface de Plancher à destination d'habitation le dit programme doit comporter des aires de jeux et de loisirs équipées en mobiliers adaptées à cet usage ;

150

ARTICLE 1AU 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies publiques. En dehors de celle dédiée aux personnes à mobilité réduite, une place de stationnement pour voiture doit au minimum présenter les dimensions suivantes : 5 x 2,5m.

En cas de rénovation ou création de surface de plancher dans le volume bâti existant et ne conduisant pas à la division de logements existants, il n'est exigé aucune place de stationnement supplémentaire, sous condition que les places de stationnement existantes soient conservées.

Pour les autres projets il sera notamment exigé :

- 1 place de stationnement voiture par logement de moins de 60m² de Surface de Plancher ;
- 2 places de stationnement voiture par logement de 60m² de Surface de Plancher et plus ;
- pour les opérations d'ensemble ou pour les constructions à destination d'habitation, une place supplémentaire par tranche de 5 logements ou 5 lots, doit être ajoutée afin de pourvoir aux besoins des visiteurs ;
- pour les constructions nouvelles à destination d'habitation locatif financées par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État, 1 seule place de stationnement voiture par logement minimum ;

- pour les travaux de transformation ou d'amélioration des constructions à destination d'habitation locatif financées par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État, aucune nouvelle place de stationnement voiture n'est exigée à condition que soit conservées les places existantes avant travaux ;
- pour toutes les nouvelles constructions à destination autre qu'habitation, 1 place de stationnement voiture par tranche de 60m² de Surface de Plancher ;
- pour les constructions d'intérêt collectif et services publics, le nombre de place de stationnement sera déterminé en fonction des besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation ;
- pour les constructions de plus de 500m² de Surface de Plancher, un local pour le stationnement des deux roues, d'au minimum 8m² ;
- pour les aires de stationnement de voiture de plus de 20 places, 1 espace réservé au stationnement des deux roues comprenant au minimum 6 emplacements et 2 places de stationnement de rechargement électrique ;

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement du projet correspondent à des occupations alternatives permettant une mutualisation qui sera démontrée. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie.

Pour toutes constructions générant plus de 20 places de stationnement, au moins 50% de ces places doivent être réalisés dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée, bâtiment attenant ou non à la construction principale).

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit, une attention particulière devra être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public.

Lorsque le stationnement n'est pas intégré dans un volume construit, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation, végétalisation, revêtement,...).

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (parcours de moins de 100 mètres) :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 1AU 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies d'accès ouvertes au public

8-1- Voies publiques et privées

Conditions de desserte pour les voies existantes et nouvelles : les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Voies nouvelles :

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que de nettoyage.

Ces voies ne peuvent être inférieures à 8,5 mètres de large pour l'établissement d'un double sens et à 6 mètres pour un sens unique (voies + trottoirs, hors stationnement).

Si ces voies se terminent en impasse, d'une longueur de plus de 40 mètres ou qu'elles desservent plus de 5 logements, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que tout type de véhicule puisse faire demi-tour. Dans tous les cas les systèmes de desserte en impasse sont à éviter.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes, quelle que soit leur classification actuelle.

A l'occasion des constructions nouvelles, des pans coupés peuvent être imposés pour assurer une meilleure visibilité.

8-2- Accès

Conditions d'accès : Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, il est notamment demandé de rechercher à mutualiser les accès avec d'autres constructions existantes ou projetées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique, limité au strict nécessaire.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), un retrait de 5 mètres de ce dernier par rapport à la limite de référence, pourra être imposé en considération de circonstances et faits le justifiant en matière de prise en compte de risques liés à la sécurité et la circulation tant des véhicules que des usagers.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès aux véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les groupes de garages ou d'aires de stationnement doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE 1AU 9 : Conditions de salubrité et de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

9-1- Adduction en eau potable et défense contre l'incendie

Toute construction ou installation autorisée dans la zone qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Adduction en Eau Potable.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (RDDECI du SDIS84).

9-2- Assainissement

Toute construction rejetant des eaux usées, doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public d'eaux usées, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées. L'évacuation des eaux usées non traitées en dehors du réseau public d'eaux usées est interdite.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

Eaux usées non domestiques :

Le déversement au réseau public d'eaux usées d'effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance notamment d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux Usées.

9-3- Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols, à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et à favoriser leur infiltration naturelle. L'infiltration seule, l'infiltration/rétention seront privilégiées par rapport à la rétention seule avant rejet vers le milieu récepteur, avec débit de fuite calibré ou non calibré (selon les caractéristiques du projet, la réglementation en vigueur et celle prévue par le zonage eaux pluviales).

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle support du projet, avant d'être dirigées vers le milieu récepteur. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du porteur de projet, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

La gestion des eaux pluviales doivent respecter les dispositions communes à l'ensemble des zones (Chapitre 2 – Section 3 – 5). Ces dispositions pourront évoluer selon la réglementation en vigueur.

La récupération des eaux pluviales pour un usage non domestique (arrosage du jardin, espaces verts,...) est autorisée, mais ne peut entrer dans le calcul de rétention des eaux pluviales.

9-4- – Electricité – Téléphone – réseaux câblés

Les réseaux doivent être enterrés ou regroupés en façades si des contraintes d'ordre technique s'y opposent.

Les nouvelles constructions et les aménagements d'ensemble devront dans la mesure du possible se connecter aux différentes infrastructures et réseaux de communication électronique existants à proximité telle que la fibre optique.

En l'absence de tels réseaux à proximité les nouvelles constructions et les aménagements d'ensemble, devront veiller, dès leur conception, à la mise en place de réserve permettant des raccordements ultérieurement.

9-5- Elimination des déchets

Dès l'établissement d'un règlement de collecte des déchets par le service gestionnaire, celui-ci se substituera aux dispositions du présent paragraphe.

Ordures ménagères

La forme, le dimensionnement et le positionnement et la nature des équipements de collecte (locaux, point de présentation, aire de collecte,...), seront établis avec le service gestionnaire de la collecte des déchets.

Déchets non ménagers

Les dispositifs de stockage et de collecte des ordures non ménagères, seront établis avec le service gestionnaire de la collecte des déchets.

SECTION 13 - REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

2AU

Caractère de la zone

- La zone 2AU est une zone pour partie déjà bâtie, insuffisamment équipée pour assurer un nouveau développement urbain. Cette zone est destinée à une fonction principale d'habitat même si des activités peuvent ponctuellement y prendre place.
- La zone 2AU correspond au quartier du Plan du chemin de Verclos au chemin des Crémades.
- Seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées. Une modification/révision du document d'urbanisme sera nécessaire pour permettre la poursuite du développement urbain sur cette zone.
- Tout projet devra se faire en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui concerne ce secteur : OAP Le Plan Les Crémades..

Secteurs

- **2AUa** Secteur du quartier du Plan / chemin de Verclos. Ce secteur fait l'objet de l'application d'un Coefficient d'Emprise au Sol pour des raisons d'intégration urbaine, de sensibilité environnementale et paysagère. Par ailleurs, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions dans ce secteur doivent disposer d'un système d'assainissement autonome adapté au caractère hydromorphe des terrains.
- **2AUeq** Secteur du quartier du Plan du chemin de Verclos au chemin des Crémades destiné à accueillir un développement urbain d'ensemble sous la forme d'un éco-quartier.

155

Objectifs

- maîtriser la création de nouveaux logements au regard des capacités des réseaux et équipement de la zone dans l'attente de leur renforcement ;
- structurer et organiser le développement urbain en liaison avec les quartiers proches existants.
- encourager les opérations d'ensemble non spéculatives.
- encourager la diversité des fonctions urbaines et de l'habitat.
- encourager la mise en œuvre d'aménagement et de constructions respectueux de l'environnement notamment en matière de consommation énergétique, et promouvant l'usage de nouvelles technologies de communication.
- à terme maintenir et développer le caractère résidentiel de la zone et en préserver les caractéristiques et la sensibilisé environnementale. Il s'agit également de diversifier l'offre d'habitat sur le territoire communale ;

ARTICLE 2AU 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits :

- Les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2AU-2 suivant ;

Notamment :

- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux hébergements touristiques tels que les Camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les Habitations Légères de Loisirs, les Résidence Mobiles de Loisirs, les Caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article 2AU-2 suivant ;
- Les dépôts à l'air libre de matériaux de démolition, matériaux de carrières et les dépôts de déchets sont interdits ;

ARTICLE 2AU 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sous conditions particulières, sont admis :

- Toutes les constructions autorisées dans les secteurs de la zone doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et au présent règlement ;
- Dans le secteur 2AUa, les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux activités agricoles sous réserve qu'ils soient liés à des activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances. Les constructions devront s'établir en continuité des bâtiments existants ou sur le même tènement foncier ;
- Dans le secteur 2AUa, seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisées dans la limite de 35% de leur Surface de Plancher. Ces extensions ne doivent pas permettre la création de nouveau logement ou activité, ni aboutir à une Surface de Plancher totale de plus de 200m². Les extensions des annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, sont quant à elles autorisées dans la limite de 50% de la Surface de Plancher existante (toutes annexes confondues) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises sous conditions cumulatives :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (tels que droguerie, boulangerie, laveries, chaufferie...) ou à une activité existante ou autorisée sur la zone ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances ou les dangers éventuels ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés dans la zone et dans les conditions fixées à l'article 2AU-5 ;

De surcroît dans l'enveloppe des zones inondables identifiée par les plans graphiques du PPRi et du présent PLU :

- Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent respecter les dispositions réglementaires applicables du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Bassin Versant de l'Ouvèze et de ses affluents annexé au présent dossier de PLU ;

ARTICLE 2AU 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Dans le cadre de la réalisation de programme de 900 m² ou plus de Surface de Plancher à destination d'habitation, et conformément au Secteur de Mixité Sociale (L.151-15° du Code de l'urbanisme) n°8 identifié sur les plans graphiques dont fait l'objet la zone 2AUeq, 30% du nombre de logements programmés doivent être affectés à des logements à destination locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir. Ce pourcentage de logements locatifs peut être pondéré ou majoré par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et leur sous secteurs ;

ARTICLE 2AU 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4-1- Emprise au sol des constructions

Non réglementé, à l'exception :

- du secteur 2AUa où le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) des constructions, rapporté à la surface du terrain d'assiette du projet, est limité à 0,20 ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels l'Emprise au Sol des constructions ne pourra dépasser 50m² ;

Ne sont pas comptées dans l'emprise au sol pour l'application de cet article : les aires de stationnement extérieures non couvertes au niveau du sol naturel, les terrasses non couvertes au niveau du sol naturel, ou les piscines enterrées.

4-2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux. Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils soient conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 2AU-5. La hauteur maximale est minorée de 1,50 mètre en cas de toiture plate.

La hauteur maximale de toute construction (faîtage ou arrête la plus haute de la toiture), ne peut excéder :

- 12 mètres pour les constructions destinées à destination d'habitation du type logements collectifs ou hébergements, d'hébergement hôtelier et touristique, pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics, sans pouvoir dépasser un rez-de-chaussée + 2 étages et sous condition que les niveau au-dessus de r+1 ne représentent pas plus de 50% de l'emprise au sol de la construction (R+2 partiel) ;
- 9 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone, dont les logements individuels purs et groupés ;

Ces règles ne s'appliquent pas à la réhabilitation ou à l'aménagement, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

En zone inondable la hauteur maximale des constructions peut être augmentée de la hauteur de la cote de référence exigée, afin de permettre la mise en œuvre de celle-ci.

4-3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence, y compris les génoises et débords de toits de plus de 0,50 mètres de profondeur, les balcons, vérandas, et tous éléments architecturaux en saillie de plus de 0,10 mètres de profondeur. Pour les implantations en limite, le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence, sans tenir compte des saillies pour lesquelles des dispositions communes à l'ensemble des zones s'appliquent (Chapitre 2 – Section 4 – 3). Le retrait s'impose également aux parties enterrées des constructions.

Les constructions doivent être implantées soit en limite soit à 4 mètres minimum, de la limite de référence.

Des implantations autres peuvent être également admises ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- si plusieurs constructions existantes forment un alignement par rapport à la limite de référence sur les terrains riverains, une implantation à l'alignement ainsi constitué sera admise ou imposée pour les constructions nouvelles ;
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs limites de références, ne formant pas d'intersection au droit du dit terrain, la construction peut être édifiée en retrait ou en limite d'une seule de ces limites de référence ;
- la nécessité de protéger un élément naturel (plantations, cours d'eau / fossé,...) ou un cône de vue sur un élément du paysage ou du patrimoine en particulier ceux identifiés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, à la collecte des déchets, aux voies ferrées de transport public et au stationnement ;
- pour les garages et accès, en considération de circonstances et faits le justifiant en matière de prise en compte de risques liés à la sécurité et la circulation tant des véhicules que des usagers ;

158

En outre, à l'exception des clôtures, les constructions ou installations doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe de la RD907 pour les constructions à destination d'habitation,
- 25 mètres de l'axe de la RD907 pour les constructions destinées à d'autres usages,
- 6 mètres des berges des cours d'eau non domaniaux dont la Seille et la Vieille Seille, le Grand et Petit Roanel, y compris pour les clôtures ;

4-4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, y compris les balcons, vérandas, débords de toits et tous éléments architecturaux en saillie.

A- Implantation des constructions:

- soit en limite séparative, sous réserve que leur hauteur maximale n'excède pas 8 m dans une bande de 4 mètres le long de cette limite séparative ;

- soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction, sans être inférieure à 4 m ;
- par ailleurs, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m, si la limite séparative est constituée d'un fossé, même d'écoulement temporaire. Les clôtures doivent quant à elles être implantées en recul de l'axe du fossé et au minimum en haut de berge et devront dans ce cas être constituées que d'un simple grillage ;

B- Des implantations autres par rapport aux limites séparatives peuvent également être admises ou imposées sur l'ensemble du terrain :

- pour l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour les constructions ou parties de construction situées sous le niveau du sol. Toutefois, les bassins des piscines doivent s'implanter à 2 m au minimum de l'ensemble des limites séparatives ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

4-5- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction opposée, y compris les balcons, vérandas, débords de toits et tous éléments architecturaux en saillie.

La distance entre les constructions non contiguës à destination d'habitation, ou de bureau, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Pour les autres destinations, la distance entre les constructions non contiguës doit être de 4 mètres minimum ;

159

ARTICLE 2AU 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, dans le cadre d'un label Haute Performance Energétique (HPE) ou d'utilisation d'énergie renouvelable sont admis.

Toutefois, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5-1 - Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

L'usage d'enduit à la chaux pour couvrir les façades doit être privilégié. Les enduits devront présenter un aspect sans aspérité de type taloché grain fin ou moyen.

Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les couleurs dans les tons de la pierre locale, beige à beige doré, sont recommandées.

Les parcours des descentes des eaux pluviales doivent suivre les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct, les coudes dans le plan de la façade sont à proscrire. La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés doivent être placés à l'intérieur du bâtiment, ils ne seront en aucun cas appliqués sur les façades sur rue.

5-2- Ouvertures

Il est préconisé que :

- les ouvertures anciennes soient conservées ou rétablies dans le cas de réhabilitation de l'immeuble ;
- l'alignement, selon un même axe vertical, devra être recherché pour positionner les ouvertures de chaque niveau ;
- en dehors des baies vitrées et vitrines, il est préconisé que les ouvertures soient plus hautes que larges afin de respecter les typologies locales et que les ouvertures du dernier niveau soient préférentiellement plus petites et carré.

5-3- Toitures

Le nombre de pans de toiture devra être limité.

Les toitures dont les pentes ne seraient pas comprises entre 20% et 35%, sont interdites. Des pentes différentes peuvent être admises pour les surélévations ou extensions des constructions existantes présentant des pentes non comprises dans cette fourchette.

Toutefois, par bâtiment, les toitures plates et les toitures terrasses peuvent être autorisées sur 25 % maximum de la surface des toitures.

Les terrasses réalisées par une simple percée de toiture ainsi que les velux ou autres modes d'ouverture en toiture, peuvent être interdits s'ils portent atteinte à l'harmonie architecturale du bâtiment. Les terrasses couvertes en toiture doivent être privilégiées.

Il est préconisé que :

- les toitures à pans soient recouvertes de tuiles canal, dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles.
- les génoises soient conservées et non peintes.

5-4- Menuiseries

Le dessin et la matière des menuiseries doivent être de conception simple. Les éventuels volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction et ne pourront en aucun cas déborder sur les façades.

5-5- Clôtures

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les grilles, grillages, barreaux pourront être végétalisés et devront être de conception simple. Les murs de clôtures et poteaux devront être enduits sur toutes leurs faces.

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 2 mètres sont interdites (hors soutènement), sauf en cas de reconstruction à l'identique et pour les équipements publics ou d'intérêt général.

Dans le respect des conditions ci-dessus et des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Bassin Versant de l'Ouvèze et de ses affluents pour les zones inondables, les clôtures pourront être constituées :

- de grilles, grillages, barreaux n'excédant pas 2 mètres de hauteur ;
- de murs pleins n'excédant pas 2 mètres de hauteur ;
- de murs bahut d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmontés d'un dispositif de grilles, grillages ou barreaux, le tout ne devant pas excéder 2 m de hauteur ;

Une hauteur supérieure des clôtures, dans la limite de 3 m, n'est autorisée que :

- dans le cas de constructions nécessitant des mesures de protections spécifiques ;
- dans le cas de prolongement de clôtures existantes d'une hauteur supérieure à 2 m ;
- pour les systèmes de portail ;

5-6- Panneaux et chauffe-eaux solaires :

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques :

L'implantation de panneaux solaires ou chauffe-eaux solaires peut être autorisée en façade ou pignon non visibles depuis les voies publiques, à condition qu'ils soient positionnés verticalement et contre le mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade. Les installations techniques devront être invisibles quelle que soit leur situation. En aucun cas les réservoirs ne doivent être positionnés à l'extérieur.

Les panneaux solaires et chauffe-eaux solaires peuvent être autorisés en toiture. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. S'ils sont posés en toiture inclinée, ils devront être fixes et insérés dans l'épaisseur de la toiture sans débord. Une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur couleur, alignement et à leurs proportions. Les installations techniques devront être invisibles, quelle que soit leur situation. En aucun cas les réservoirs ne doivent être positionnés à l'extérieur.

161

En dehors de ces périmètres de protection des monuments historiques, il est conseillé de respecter les prescriptions ci-dessus.

5-7- Antennes paraboliques et climatiseurs :

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être localisés sur la façade la moins visible depuis les voies publiques et en aucun cas en surplomb de ces dernières. Les antennes paraboliques devront s'intégrer le mieux possible au bâti existant (couleurs, proportions,...) et les climatiseurs devront soit être encastrés dans la façade ou soit être masqués par un habillage de type grille.

5-8- Mouvement de terrain :

En dehors des dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales, de lutte contre le bruit, l'amplitude des mouvements de terrain ne doit pas excéder :

- 0,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15 % ;
- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure ou égale à 30 %.

Toutefois, une amplitude des mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

ARTICLE 2AU 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6-1- Plantations :

Les plantations (végétations ornementales, arbustives ou arbres à moyen ou grand développement définition) existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure où le projet conserve des espaces libres de toute construction. Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées. Pour les haies, arbustes et arbres, les essences envahissantes, allergènes, urticantes, piquantes ou très sensibles à des maladies contagieuses sont à éviter. Il est conseillé de se référer au guide du CAUE de Vaucluse "Quels végétaux pour nos villes et villages" annexé au présent dossier de PLU.

Les aires de stationnement, en surface, réservées aux voitures doivent être plantées à raison et au minimum, d'un arbre à grand développement par tranche de 6 emplacements réparti de façon homogène. Les abords des voies privées à créer seront plantés d'arbres d'alignement, à moyen ou grand développement, si la configuration du site le permet. Les alignements d'arbres existants en bordure des voies privées seront préservés ou remplacés dans la mesure du possible.

Par ailleurs, l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."

A ce titre, et lorsqu'il s'agit d'espace boisés, les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du houppier des arbres qui composent les éléments identifiés sont proscrits ou devront être limités au maximum et compensés.

6-2- Espaces libres, d'aires de jeux et de loisir:

Les espaces libres de toutes constructions doivent être plantés d'arbres à moyen ou grand développement. Les opérations d'ensemble de plus de 500 m² de Surface de Plancher doivent comporter des espaces verts représentant au moins 10% de la surface foncière du projet. Ces espaces peuvent cumuler différentes fonctions : aire de jeux et de loisirs, espace de rétention des eaux de pluie s'ils ne sont en eau que de façon épisodique (en cas de précipitation). Les espaces verts des opérations d'ensemble existants à la date d'approbation du PLU et futurs, seront conservés.

Dans le cadre de la réalisation de programme de 900 m² ou plus de Surface de Plancher à destination d'habitation le dit programme doit comporter des aires de jeux et de loisirs équipées en mobiliers adaptées à cet usage ;

ARTICLE 2AU 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies publiques. En dehors de celle dédiée aux personnes à mobilité réduite, une place de stationnement pour voiture doit au minimum présenter les dimensions suivantes : 5 x 2,5m.

En cas de rénovation ou création de surface de plancher dans le volume bâti existant et ne conduisant pas à la division de logements existants, il n'est exigé aucune place de stationnement supplémentaire, sous condition que les places de stationnement existantes soient conservées.

Pour les autres projets il sera notamment exigé :

- 1 place de stationnement voiture par logement de moins de 60m² de Surface de Plancher ;
- 2 places de stationnement voiture par logement de 60m² de Surface de Plancher et plus ;
- pour les opérations d'ensemble ou pour les constructions à destination d'habitation, une place supplémentaire par tranche de 5 logements ou 5 lots, doit être ajoutée afin de pourvoir aux besoins des visiteurs ;
- pour les constructions nouvelles à destination d'habitation locatif financées par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État, 1 seule place de stationnement voiture par logement minimum ;
- pour les travaux de transformation ou d'amélioration des constructions à destination d'habitation locatif financées par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État, aucune nouvelle place de stationnement voiture n'est exigée à condition que soit conservées les places existantes avant travaux ;
- pour toutes les nouvelles constructions à destination autre qu'habitation, 1 place de stationnement voiture par tranche de 60m² de Surface de Plancher ;
- pour les constructions d'intérêt collectif et services publics, le nombre de place de stationnement sera déterminé en fonction des besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation ;
- pour les constructions de plus de 500m² de Surface de Plancher, un local pour le stationnement des deux roues, d'au minimum 8m² ;
- pour les aires de stationnement de voiture de plus de 20 places, 1 espace réservé au stationnement des deux roues comprenant au minimum 6 emplacements et 2 places de stationnement de rechargement électrique ;

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement du projet correspondent à des occupations alternatives permettant une mutualisation qui sera démontrée. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie.

163

Pour toutes constructions générant plus de 20 places de stationnement, au moins 50% de ces places doivent être réalisés dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée, bâtiment attenant ou non à la construction principale).

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit, une attention particulière devra être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public.

Lorsque le stationnement n'est pas intégré dans un volume construit, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation, végétalisation, revêtement,...).

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (parcours de moins de 100 mètres) :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 2AU 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies d'accès ouvertes au public

8-1- Voies publiques et privées

Conditions de desserte pour les voies existantes et nouvelles : les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Voies nouvelles :

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que de nettoyage.

Ces voies ne peuvent être inférieures à 8,5 mètres de large pour l'établissement d'un double sens et à 6 mètres pour un sens unique (voies + trottoirs, hors stationnement).

Si ces voies se terminent en impasse, d'une longueur de plus de 40 mètres ou qu'elles desservent plus de 5 logements, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que tout type de véhicule puisse faire demi-tour. Dans tous les cas les systèmes de desserte en impasse sont à éviter.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes, quelle que soit leur classification actuelle.

A l'occasion des constructions nouvelles, des pans coupés peuvent être imposés pour assurer une meilleure visibilité.

8-2- Accès

Conditions d'accès : Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, il est notamment demandé de rechercher à mutualiser les accès avec d'autres constructions existantes ou projetées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique, limité au strict nécessaire.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), un retrait de 5 mètres de ce dernier par rapport à la limite de référence, pourra être imposé en considération de circonstances et faits le justifiant en matière de prise en compte de risques liés à la sécurité et la circulation tant des véhicules que des usagers.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès aux véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les groupes de garages ou d'aires de stationnement doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE 2AU 9 : Conditions de salubrité et de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

9-1- Adduction en eau potable et défense contre l'incendie

Toute construction ou installation autorisée dans la zone qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Adduction en Eau Potable.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (RDDECI du SDIS84).

9-2- Assainissement

Toute construction rejetant des eaux usées, doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public d'eaux usées, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées. L'évacuation des eaux usées non traitées en dehors du réseau public d'eaux usées est interdite.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

En Secteurs 2AUa, dans l'attente de la desserte par un réseau d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonome doivent être conformes aux filières d'assainissement proposées par le schéma directeur d'assainissement et la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques :

Le déversement au réseau public d'eaux usées d'effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance notamment d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux Usées.

9-3- Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols, à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et à favoriser leur infiltration naturelle. L'infiltration seule, l'infiltration/rétention seront privilégiées par rapport à la rétention seule avant rejet vers le milieu récepteur, avec débit de fuite calibré ou non calibré (selon les caractéristiques du projet, la réglementation en vigueur et celle prévue par le zonage eaux pluviales).

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle support du projet, avant d'être dirigées vers le milieu récepteur. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du porteur de projet, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

La gestion des eaux pluviales doivent respecter les dispositions communes à l'ensemble des zones (Chapitre 2 – Section 3 – 5). Ces dispositions pourront évoluer selon la réglementation en vigueur.

La récupération des eaux pluviales pour un usage non domestique (arrosage du jardin, espaces verts,...) est autorisée, mais ne peut entrer dans le calcul de rétention des eaux pluviales.

9-4 – Electricité – Téléphone – réseaux câblés

Les réseaux doivent être enterrés ou regroupés en façades si des contraintes d'ordre technique s'y opposent.

Les nouvelles constructions et les aménagements d'ensemble devront dans la mesure du possible se connecter aux différentes infrastructures et réseaux de communication électronique existants à proximité telle que la fibre optique.

En l'absence de tels réseaux à proximité les nouvelles constructions et les aménagements d'ensemble, devront veiller, dès leur conception, à la mise en place de réserve permettant des raccordements ultérieurement.

9-5- Elimination des déchets

Dès l'établissement d'un règlement de collecte des déchets par le service gestionnaire, celui-ci se substituera aux dispositions du présent paragraphe.

Ordures ménagères

La forme, le dimensionnement et le positionnement et la nature des équipements de collecte (locaux, point de présentation, aire de collecte,...), seront établis avec le service gestionnaire de la collecte des déchets.

Déchets non ménagers

Les dispositifs de stockage et de collecte des ordures non ménagères, seront établis avec le service gestionnaire de la collecte des déchets.

SECTION 15 - REGLEMENT DE LA ZONE A

A

Caractère de la zone

- La zone A, correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- La zone A englobe les zones viticoles des collines de Châteauneuf-du-Pape et du plateau des Garrigues, ainsi que les zones de polyculture (céréales, pâtures, vignes, maraîchage,...) de la plaine du Comtat Venaissin et de l'Ouvèze.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

Secteurs

- **Ap** Secteur agricole à protéger en raison de ses qualités paysagères correspondant aux collines de Châteauneuf-du-Pape, au plateau des Garrigues, à la colline de St-Laurent et au lit majeur aval de la Seille. Une attention particulière doit être apportée à la bonne intégration paysagère de toute nouvelle construction.
- **Aj** Secteur regroupant des jardins familiaux dans le quartier des Ecluses, où seuls des abris peuvent être édifiés.

167

Objectifs

- stopper le mitage et préserver le potentiel agronomique.
- assurer la pérennité des exploitations agricoles existantes.
- favoriser le maintien de la population active agricole sur place.
- accompagner le développement de projets agricoles (installation de nouvelles exploitations).
- encadrer les possibilités d'extension ou de construction d'annexes pour les bâtiments d'habitation existants, dans un souci d'intégration paysagère et de préservation du caractère agricole et naturel de la zone.

ARTICLE A 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits :

- Les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article A-2 suivant ;

Notamment :

- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux hébergements touristiques tels que les Camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les Habitations Légères de Loisirs, les Résidence Mobiles de Loisirs, les Caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article A-2 suivant ;
- Les dépôts à l'air libre de matériaux de démolition, matériaux de carrières et les dépôts de déchets sont interdits ;

ARTICLE A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sous conditions particulières, sont admis :

- Les constructions et installations sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- En secteur Ap les nouveaux sièges d'exploitation agricole ou les nouveaux sièges des activités nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, devront s'implanter à une distance inférieure à 100 mètres de construction existante et sous réserve qu'aucune implantation alternative ne soit possible en zone A. De surcroit les constructions et installations nécessaires aux sièges d'exploitation agricole existants ou les sièges des activités autorisées et existants, devront s'implanter à moins de 30 mètres de ceux-ci ;
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de logement dès lors qu'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole ou d'une activité autorisée dans la zone et sous réserve :
 - que la somme des Surfaces de Plancher des constructions destinées au logement, sans les annexes closes et couvertes, n'excède pas 200 m², et que les constructions soient implantées, en contiguïté ou dans le volume des bâtiments du site d'exploitation,
 - que les annexes des constructions autorisées dans la zone destinées au logement, soient localisées à moins de 15 mètres de la construction principale et que la somme des Surfaces de Plancher des annexes n'excède pas 60 m² (existantes et projetées),
 - que les piscines soient implantées à une distance maximale de 15m du logement,
- Dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les bâtiments d'habitation existants, à destination de logement, peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes sous réserve :
 - que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement,
 - que la surface de plancher initiale soit au moins égale à 70m²,
 - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50% de la Surface de Plancher existante (sans les annexes), à la date d'approbation du présent PLU et que

la somme des Surfaces de Plancher des constructions destinées au logement (sans les annexes) n'excède pas 150 m² et 250m² d'emprise au sol,

- que les annexes des logements existants soient localisées à moins de 15 mètres de ces derniers, dans la limite de 50% de la Surface Plancher totale existante à la date d'approbation du présent PLU et que la somme des Surfaces de Plancher des annexes n'excède pas 60 m² (existant + nouvelle annexe) et 60m² d'emprise au sol (piscine comprise),
- que les piscines soient implantées à une distance maximale de 15m du logement,
- Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs ou à des services publics, dès lors qu'ils :
 - ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,
 - et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, en particulier en secteur Ap.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation sont admises à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances ou les dangers éventuels ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone et dans les conditions fixées à l'article A-11 ;
- Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique : peuvent être exigées des adaptations particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité ;
- Les campings à la ferme pour les exploitations agricoles qui sont en activité : dans la limite de 6 emplacements situés dans un rayon de 100 mètres de l'un des bâtiments du site du siège de l'exploitation ;
- En secteur Aj, seules sont autorisées les constructions de moins de 5m² de Surface de Plancher ;

De surcroît dans l'enveloppe des zones inondables identifiée par les plans graphiques du PPRi et du présent PLU :

- Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent respecter les dispositions réglementaires applicables du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Bassin Versant de l'Ouvèze et de ses affluents annexé au présent dossier de PLU ;

ARTICLE A 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

ARTICLE A 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4-1- Emprise au sol des constructions

Non réglementé, à l'exception :

- des logements existants pour lesquels l'Emprise au Sol des constructions ne pourra dépasser 250m² ;
- des annexes des logements existants pour lesquels l'Emprise au Sol des constructions ne pourra dépasser 100m² ;
- des piscines des logements existants pour lesquels l'Emprise au Sol des constructions ne pourra dépasser 35m² ;
- en secteur Aj l'Emprise au Sol des constructions ne pourra dépasser 20m² ;

Ne sont pas comptés dans l'emprise au sol pour l'application de cet article : les aires de stationnement extérieures non couvertes au niveau du sol naturel, les terrasses non couvertes au niveau du sol naturel.

4-2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux. Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils soient conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article A-5. La hauteur maximale est minorée de 1,50 mètre en cas de toiture plate.

La hauteur maximale de toute construction (faîtage ou arrête la plus haute de la toiture), ne peut excéder :

- 9 mètres pour les constructions à destination de logement ;
- 12 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 3,5 mètres dans le secteur Aj pour toutes les constructions y compris les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

En secteur Ap, la hauteur maximale de toute construction (faîtage ou arrête la plus haute de la toiture), ne peut excéder :

- 9 mètres pour les constructions à destination de logement ;
- 12 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone y compris les équipements d'intérêt collectif et services publics et 18 mètres pour les antennes ou mats de radiotéléphonie ;

Ces règles ne s'appliquent pas à la réhabilitation ou à l'aménagement, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

En zone inondable la hauteur maximale des constructions peut être augmentée de la hauteur de la cote de référence exigée, afin de permettre la mise en œuvre de celle-ci.

4-3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence, y compris les génoises et débords de toits de plus de 0,50 mètres de profondeur, les balcons, vérandas, et tous éléments architecturaux en saillie de plus de 0,10 mètres de

profondeur. Pour les implantations en limite, le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence, sans tenir compte des saillies pour lesquelles des dispositions communes à l'ensemble des zones s'appliquent (Chapitre 2 – Section 4 – 3). Le retrait s'impose également aux parties enterrées des constructions.

Les constructions, doivent être implantées à 8 mètres minimum de la limite de référence.

Des implantations autres peuvent être également admises ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- si plusieurs constructions existantes forment un alignement par rapport à la limite de référence sur les terrains riverains, une implantation à l'alignement ainsi constitué sera admise ou imposée pour les constructions nouvelles ;
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs limites de références, ne formant pas d'intersection au droit du dit terrain, la construction peut être édifiée en retrait d'une seule de ces limites de référence ;
- la nécessité de protéger un élément naturel (plantations, cours d'eau / fossé,...) ou un cône de vue sur un élément du paysage ou du patrimoine ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, à la collecte des déchets, aux voies ferrées de transport public et au stationnement ;
- pour les garages et accès, en considération de circonstances et faits le justifiant en matière de prise en compte de risques liés à la sécurité et la circulation tant des véhicules que des usagers ;
- pour les clôtures ;

171

En outre, en application de l'article L.111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'A7,
- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD907 et RD950d,

Ces dispositions, relatives à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;
- aux clôtures ;

Dans les secteurs non soumis à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 50 mètres de l'axe de l'A7 pour toutes les constructions,
- 35 mètres de l'axe de la RD907 pour les constructions à destination d'habitation,
- 25 mètres de l'axe de la RD907 pour les constructions destinées à d'autres usages

De même, les constructions ou installations, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe de la RD72 et RD92 pour les constructions à destination d'habitation,
- 25 mètres de l'axe de la RD72 et RD92 pour les constructions destinées à d'autres usages
- 12 mètres de la limite de l'emprise publique de la voie ferrée, pour les constructions à destination d'habitation, 4 mètres pour toutes les autres constructions,
- 6 mètres des berges des cours d'eau non domaniaux dont la Seille et la Vieille Seille, le Grand et Petit Roanel, y compris pour les clôtures ;
- 100 mètres de la digue Ouest de l'Ouvèze,

4-4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, y compris les balcons, vérandas, débords de toits et tous éléments architecturaux en saillie.

A- Implantation des constructions:

- soit en limite séparative, sous réserve que leur hauteur maximale n'excède pas 8 m dans une bande de 5 mètres le long de cette limite séparative ;
- soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction, sans être inférieure à 5 m ;
- par ailleurs, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m, si la limite séparative est constituée d'un fossé, même d'écoulement temporaire. Les clôtures doivent quant à elles être implantées en recul de l'axe du fossé et au minimum en haut de berge et devront dans ce cas être constituées que d'un simple grillage ;

172

B- Des implantations autres par rapport aux limites séparatives peuvent également être admises ou imposées sur l'ensemble du terrain :

- pour l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour les constructions ou parties de construction situées sous le niveau du sol. Toutefois, les bassins des piscines doivent s'implanter à 2 m au minimum de l'ensemble des limites séparatives ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- la nécessité de protéger un élément naturel (plantations, cours d'eau / fossé,...) ou un cône de vue sur un élément du paysage ou du patrimoine, notamment dans le Secteur Ap ;

4-5- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction opposée, y compris les balcons, vérandas, débords de toits et tous éléments architecturaux en saillie.

La distance entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE A 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, dans le cadre d'un label Haute Performance Energétique (HPE) ou d'utilisation d'énergie renouvelable sont admis.

Toutefois, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5-1 - Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

L'usage d'enduit à la chaux pour couvrir les façades doit être privilégié. Les enduits devront présenter un aspect sans aspérité de type taloché grain fin ou moyen.

Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les couleurs dans les tons de la pierre locale, beige à beige doré, sont recommandées.

Les parcours des descentes des eaux pluviales doivent suivre les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct, les coudes dans le plan de la façade sont à proscrire. La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés doivent être placés à l'intérieur du bâtiment, ils ne seront en aucun cas appliqués sur les façades sur rue.

5-2- Ouvertures

Il est préconisé que :

- les ouvertures anciennes soient conservées ou rétablies dans le cas de réhabilitation de l'immeuble ;
- l'alignement, selon un même axe vertical, devra être recherché pour positionner les ouvertures de chaque niveau ;
- en dehors des baies vitrées et vitrines, il est préconisé que les ouvertures soient plus hautes que larges afin de respecter les typologies locales et que les ouvertures du dernier niveau soient préférentiellement plus petites et carré.

5-3- Toitures

Le nombre de pans de toiture devra être limité.

Les toitures dont les pentes ne seraient pas comprises entre 20% et 35%, sont interdites. Des pentes différentes peuvent être admises pour les surélévations ou extensions des constructions existantes présentant des pentes non comprises dans cette fourchette.

Toutefois, par bâtiment, les toitures plates et les toitures terrasses peuvent être autorisées sur 25 % maximum de la surface des toitures.

Les terrasses réalisées par une simple percée de toiture ainsi que les velux ou autres modes d'ouverture en toiture, peuvent être interdits s'ils portent atteinte à l'harmonie architecturale du bâtiment. Les terrasses couvertes en toiture doivent être privilégiées.

Il est préconisé que :

- les toitures à pans soient recouvertes de tuiles canal, dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles.
- les génoises soient conservées et non peintes.

5-4- Menuiseries

Le dessin et la matière des menuiseries doivent être de conception simple. Les éventuels volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction et ne pourront en aucun cas déborder sur les façades.

5-5- Clôtures

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les grilles, grillages, barreaux pourront être végétalisés et devront être de conception simple. Les murs de clôtures et poteaux devront être enduits sur toutes leurs faces.

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 2 mètres sont interdites (hors soutènement), sauf en cas de reconstruction à l'identique et pour les équipements publics ou d'intérêt général.

Dans le respect des conditions ci-dessus et des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Bassin Versant de l'Ouvèze et de ses affluents pour les zones inondables, les clôtures pourront être constituées :

- de grilles, grillages, barreaux n'excédant pas 2 mètres de hauteur ;
- de murs pleins n'excédant pas 2 mètres de hauteur ;
- de murs bahut d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmontés d'un dispositif de grilles, grillages ou barreaux, le tout ne devant pas excéder 2 m de hauteur ;

Une hauteur supérieure des clôtures, dans la limite de 3 m, n'est autorisée que :

- dans le cas de constructions nécessitant des mesures de protections spécifiques ;
- dans le cas de prolongement de clôtures existantes d'une hauteur supérieure à 2 m ;
- pour les systèmes de portail ;

5-6- Panneaux et chauffe-eaux solaires :

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques :

L'implantation de panneaux solaires ou chauffe-eaux solaires peut être autorisée en façade ou pignon non visibles depuis les voies publiques, à condition qu'ils soient positionnés verticalement et contre le mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade. Les installations techniques devront être invisibles quelle que soit leur situation. En aucun cas les réservoirs ne doivent être positionnés à l'extérieur.

Les panneaux solaires et chauffe-eaux solaires peuvent être autorisés en toiture. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. S'ils sont posés en toiture inclinée, ils devront être fixes et insérés dans l'épaisseur de la toiture sans débord. Une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur couleur, alignement et à leurs proportions. Les installations techniques devront être invisibles, quelle que soit leur situation. En aucun cas les réservoirs ne doivent être positionnés à l'extérieur.

En dehors de ces périmètres de protection des monuments historiques, il est conseillé de respecter les prescriptions ci-dessus.

5-7- Antennes paraboliques et climatiseurs :

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être localisés sur la façade la moins visible depuis les voies publiques et en aucun cas en surplomb de ces dernières. Les antennes paraboliques devront s'intégrer le mieux possible au bâti existant (couleurs, proportions,...) et les climatiseurs devront soit être encastrés dans la façade ou soit être masqués par un habillage de type grille.

5-8- Mouvement de terrain :

En dehors des dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales, de lutte contre le bruit, l'amplitude des mouvements de terrain ne doit pas excéder :

- 0,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15 % ;
- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure ou égale à 30 %.

Toutefois, une amplitude des mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

ARTICLE A 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6-1- Plantations :

Les plantations (végétations ornementales, arbustives ou arbres à moyen ou grand développement définition) existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure où le projet conserve des espaces libres de toute construction. Les alignements d'arbres existants en bordure des voies privées seront préservés ou remplacés dans la mesure du possible. Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées. Pour les haies, arbustes et arbres, les essences envahissantes, allergènes, urticantes, piquantes ou très sensibles à des maladies contagieuses sont à éviter. Il est conseillé de se référer au guide du CAUE de Vaucluse "Quels végétaux pour nos villes et villages" annexé au présent dossier de PLU.

En Secteur Ap, toute construction doit être accompagnée de végétation permettant son insertion dans le paysage.

Les aires de stationnement, en surface, réservées aux voitures doivent être plantées à raison et au minimum, d'un arbre à grand développement par tranche de 6 emplacements réparti de façon homogène. Les abords des voies privées à créer seront plantés d'arbres d'alignement, à moyen ou grand développement, si la configuration du site le permet. Les alignements d'arbres existants en bordure des voies privées seront préservés ou remplacés dans la mesure du possible.

Par ailleurs, l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."

A ce titre, et lorsqu'il s'agit d'espace boisés, les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du houppier des arbres qui composent les éléments identifiés sont proscrits ou devront être limités au maximum et compensés.

6-2- Espaces libres, d'aires de jeux et de loisir:

Non règlementés.

ARTICLE A 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour le fonctionnement des établissements, doivent être aménagés les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Les aires de stationnement devront être préférentiellement réalisées en matériaux perméables.

ARTICLE A 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies d'accès ouvertes au public

8-1- Voies publiques et privées

Conditions de desserte pour les voies existantes et nouvelles : les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

8-2- Accès

Conditions d'accès : Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique, limité au strict nécessaire.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), un retrait de 5 mètres de ce dernier par rapport à la limite de référence, pourra être imposé en considération de circonstances et faits le justifiant en matière de prise en compte de risques liés à la sécurité et la circulation tant des véhicules que des usagers.

ARTICLE A 9 : Conditions de salubrité et de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

9-1- Adduction en eau potable et défense contre l'incendie

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être

réalisée par une ressource privée sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur du Code de la santé publique.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (RDDECI du SDIS84).

9-2- Assainissement

Toute construction rejetant des eaux usées, doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public d'eaux usées, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées. L'évacuation des eaux usées non traitées en dehors du réseau public d'eaux usées est interdite.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et le schéma directeur d'assainissement.

Eaux usées non domestiques :

Le déversement au réseau public d'eaux usées d'effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance notamment d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux Usées.

9-3- Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols, à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et à favoriser leur infiltration naturelle. L'infiltration seule, l'infiltration/rétention seront privilégiées par rapport à la rétention seule avant rejet vers le milieu récepteur, avec débit de fuite calibré ou non calibré (selon les caractéristiques du projet, la réglementation en vigueur et celle prévue par le zonage eaux pluviales).

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle support du projet, avant d'être dirigées vers le milieu récepteur. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du porteur de projet, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

La gestion des eaux pluviales doivent respecter les dispositions communes à l'ensemble des zones (Chapitre 2 – Section 3 – 5). Ces dispositions pourront évoluer selon la réglementation en vigueur.

La récupération des eaux pluviales pour un usage non domestique (arrosage du jardin, espaces verts,...) est autorisée, mais ne peut entrer dans le calcul de rétention des eaux pluviales.

9-4- – Electricité – Téléphone – réseaux câblés

Les réseaux doivent être enterrés ou regroupés en façades si des contraintes d'ordre technique s'y opposent.

Les nouvelles constructions et les aménagements d'ensemble devront dans la mesure du possible se connecter aux différentes infrastructures et réseaux de communication électronique existants à proximité telle que la fibre optique.

En l'absence de tels réseaux à proximité les nouvelles constructions et les aménagements d'ensemble, devront veiller, dès leur conception, à la mise en place de réserve permettant des raccordements ultérieurement.

9-5- Elimination des déchets

Dès l'établissement d'un règlement de collecte des déchets par le service gestionnaire, celui-ci se substituera aux dispositions du présent paragraphe.

Ordures ménagères

La forme, le dimensionnement et le positionnement et la nature des équipements de collecte (locaux, point de présentation, aire de collecte,...), seront établis avec le service gestionnaire de la collecte des déchets.

Déchets non ménagers

Les dispositifs de stockage et de collecte des ordures non ménagères, seront établis avec le service gestionnaire de la collecte des déchets.

SECTION 16 - REGLEMENT DE LA ZONE N

N

Caractère de la zone

- Elle correspond aux zones, équipées ou non, présentant un caractère naturel et/ou forestier, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- La zone N regroupe les zones naturelles de la commune (notamment : lit de l'Ouvèze, colline de Montellier, zone naturelle de l'Etang Salé, zone humide du quartier des Tord et Paluds, bois de Pécoulette et du plateau des Garrigues, sommet de la colline du centre-ville et au pied des remparts Nord-Est).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont autorisées.

Secteurs

- **Np** Secteur naturel à protéger en raison de ses qualités paysagères, environnementales et historiques, correspondant au lit de l'Ouvèze, au site de l'Etang Salé et aux espaces naturels au sommet de la colline du centre-ville et au pied des remparts Nord-Est.

179

Objectifs

- préserver et mettre en valeur ces sites et espaces naturels remarquables.
- sauvegarder le caractère architectural et paysager du secteur.

ARTICLE N 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits :

- Les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article N-2 suivant ;

Notamment :

- Les constructions, travaux, installations et aménagements destinés aux hébergements touristiques tels que les Camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les Habitations Légères de Loisirs, les Résidence Mobiles de Loisirs, les Caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol sauf ceux qui sont autorisés aux conditions de l'article N-2 suivant ;

- Les dépôts à l'air libre de matériaux de démolition, matériaux de carrières et les dépôts de déchets sont interdits ;

ARTICLE N 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sous conditions particulières, sont admis :

- Sauf les nouveaux sièges d'exploitation agricole en secteur Np, les constructions et installations sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Sauf en secteur Np, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de logement dès lors qu'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole ou d'une activité autorisée dans la zone et sous réserve :
 - que la somme des Surfaces de Plancher des constructions destinées au logement, sans les annexes closes et couvertes, n'excède pas 200 m², et que les constructions soient implantées, en contiguïté ou dans le volume des bâtiments du site d'exploitation,
 - que les annexes des constructions autorisées dans la zone destinées au logement, soient localisées à moins de 15 mètres de la construction principale et que la somme des Surfaces de Plancher des annexes n'excède pas 60 m² (existantes et projetées),
 - que les piscines soient implantées à une distance maximale de 15m du logement,
- Dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les bâtiments d'habitation existants légalement autorisés, à destination de logement, peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, sous réserve :
 - que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement,
 - que la surface de plancher initiale soit au moins égale à 70m²,
 - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50% de la Surface de Plancher existante (sans les annexes), 40% en secteur Np, à la date d'approbation du présent PLU et que la somme des Surfaces de Plancher des constructions destinées au logement (sans les annexes) n'excède pas 150 m² et 250m² d'emprise au sol,
 - que les annexes des logements existants soient localisées à moins de 15 mètres de ces derniers, dans la limite de 50% de la Surface Plancher totale existante à la date d'approbation du présent PLU et que la somme des Surfaces de Plancher des annexes n'excède pas 60 m² (existant + nouvelle annexe) et 60m² d'emprise au sol (piscine comprise). En secteur Np la somme des Surfaces de Plancher des annexes ne devra pas excéder 30 m² (existant + nouvelle annexe) et 30m² d'emprise au sol (piscine comprise).
 - que les piscines soient implantées à une distance maximale de 15m du logement,

- Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs ou à des services publics, dès lors qu'ils :
 - ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,
 - et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation sont admises à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances ou les dangers éventuels ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone et dans les conditions fixées à l'article N-11 ;
- Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique : peuvent être exigées des adaptations particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité ;
- Les campings à la ferme pour les exploitations agricoles qui sont en activité : dans la limite de 6 emplacements situés dans un rayon de 100 mètres de l'un des bâtiments du site du siège de l'exploitation ;
- En secteur Np, seuls les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs ou à des services publics, sont autorisés sous conditions de contribuer à la préservation, mise en valeur ou gestion du site d'un point de vue environnemental, paysager ou historique. Des extensions limitées des constructions existantes et légalement autorisées, sont admises dans les conditions fixées par le présent règlement ;

De surcroît dans l'enveloppe des zones inondables identifiée par les plans graphiques du PPRI et du présent PLU :

- Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent respecter les dispositions réglementaires applicables du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Bassin Versant de l'Ouvèze et de ses affluents annexé au présent dossier de PLU ;

ARTICLE N 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

ARTICLE N 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4-1- Emprise au sol des constructions

Non réglementé, à l'exception :

- des logements existants pour lesquels l'Emprise au Sol des constructions ne pourra dépasser 250m², 150m² en secteur Np ;

- des annexes des logements existants pour lesquels l'Emprise au Sol des constructions ne pourra dépasser 100m², 45m² en secteur Np ;
- des piscines des logements existants pour lesquels l'Emprise au Sol des constructions ne pourra dépasser 35m² ;

Ne sont pas comptés dans l'emprise au sol pour l'application de cet article : les aires de stationnement extérieures non couvertes au niveau du sol naturel, les terrasses non couvertes au niveau du sol naturel.

4-2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux. Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils soient conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article N-5. La hauteur maximale est minorée de 1,50 mètre en cas de toiture plate.

La hauteur maximale de toute construction (faîtage ou arrête la plus haute de la toiture), ne peut excéder :

- 9 mètres pour les constructions à destination de logement ;
- 12 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

En secteur Np, la hauteur maximale de toute construction (faîtage ou arrête la plus haute de la toiture), ne peut excéder :

- 9 mètres ;

Ces règles ne s'appliquent pas à la réhabilitation ou à l'aménagement, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

En zone inondable la hauteur maximale des constructions peut être augmentée de la hauteur de la cote de référence exigée, afin de permettre la mise en œuvre de celle-ci.

4-3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence, y compris les génoises et débords de toits de plus de 0,50 mètres de profondeur, les balcons, vérandas, et tous éléments architecturaux en saillie de plus de 0,10 mètres de profondeur. Pour les implantations en limite, le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence, sans tenir compte des saillies pour lesquelles des dispositions communes à l'ensemble des zones s'appliquent (Chapitre 2 – Section 4 – 3). Le retrait s'impose également aux parties enterrées des constructions.

Les constructions, doivent être implantées à 8 mètres minimum de la limite de référence.

Des implantations autres peuvent être également admises ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- si plusieurs constructions existantes forment un alignement par rapport à la limite de référence sur les terrains riverains, une implantation à l'alignement ainsi constitué sera admise ou imposée pour les constructions nouvelles ;

- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs limites de références, ne formant pas d'intersection au droit du dit terrain, la construction peut être édifiée en retrait d'une seule de ces limites de référence ;
- la nécessité de protéger un élément naturel (plantations, cours d'eau / fossé,...) ou un cône de vue sur un élément du paysage ou du patrimoine ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, à la collecte des déchets, aux voies ferrées de transport public et au stationnement ;
- pour les garages et accès, en considération de circonstances et faits le justifiant en matière de prise en compte de risques liés à la sécurité et la circulation tant des véhicules que des usagers ;
- pour les clôtures ;

En outre, en application de l'article L.111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'A7,
- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD907 et RD950d,

Ces dispositions, relatives à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;
- aux clôtures ;

Dans les secteurs non soumis à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 50 mètres de l'axe de l'A7 pour toutes les constructions,
- 35 mètres de l'axe de la RD907 pour les constructions à destination d'habitation,
- 25 mètres de l'axe de la RD907 pour les constructions destinées à d'autres usages

De même, les constructions ou installations, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe de la RD72 et RD92 pour les constructions à destination d'habitation,
- 25 mètres de l'axe de la RD72 et RD92 pour les constructions destinées à d'autres usages
- 12 mètres de la limite de l'emprise publique de la voie ferrée, pour les constructions à destination d'habitation, 4 mètres pour toutes les autres constructions,
- 6 mètres des berges des cours d'eau non domaniaux dont la Seille et la Vieille Seille, le Grand et Petit Roanel, y compris pour les clôtures ;
- 100 mètres de la digue Ouest de l'Ouvèze,

4-4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, y compris les balcons, vérandas, débords de toits et tous éléments architecturaux en saillie.

A- Implantation des constructions:

- soit en limite séparative, sous réserve que leur hauteur maximale n'excède pas 8 m dans une bande de 5 mètres le long de cette limite séparative ;
- soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction, sans être inférieure à 5 m ;
- par ailleurs, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m, si la limite séparative est constituée d'un fossé, même d'écoulement temporaire. Les clôtures doivent quant à elles être implantées en recul de l'axe du fossé et au minimum en haut de berge et devront dans ce cas être constituées que d'un simple grillage ;

B- Des implantations autres par rapport aux limites séparatives peuvent également être admises ou imposées sur l'ensemble du terrain :

- pour l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour les constructions ou parties de construction situées sous le niveau du sol. Toutefois, les bassins des piscines doivent s'implanter à 2 m au minimum de l'ensemble des limites séparatives ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- la nécessité de protéger un élément naturel (plantations, cours d'eau / fossé,...) ou un cône de vue sur un élément du paysage ou du patrimoine, notamment dans le secteur Np ;

184

4-5- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction opposée, y compris les balcons, vérandas, débords de toits et tous éléments architecturaux en saillie.

La distance entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE N 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, dans le cadre d'un label Haute Performance Energétique (HPE) ou d'utilisation d'énergie renouvelable sont admis.

Toutefois, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5-1 - Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

L'usage d'enduit à la chaux pour couvrir les façades doit être privilégié. Les enduits devront présenter un aspect sans aspérité de type taloché grain fin ou moyen.

Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les couleurs dans les tons de la pierre locale, beige à beige doré, sont recommandées.

Les parcours des descentes des eaux pluviales doivent suivre les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct, les coudes dans le plan de la façade sont à proscrire. La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés doivent être placés à l'intérieur du bâtiment, ils ne seront en aucun cas appliqués sur les façades sur rue.

5-2- Ouvertures

Il est préconisé que :

- les ouvertures anciennes soient conservées ou rétablies dans le cas de réhabilitation de l'immeuble ;
- l'alignement, selon un même axe vertical, devra être recherché pour positionner les ouvertures de chaque niveau ;
- en dehors des baies vitrées et vitrines, il est préconisé que les ouvertures soient plus hautes que larges afin de respecter les typologies locales et que les ouvertures du dernier niveau soient préférentiellement plus petites et carré.

5-3- Toitures

Le nombre de pans de toiture devra être limité.

Les toitures dont les pentes ne seraient pas comprises entre 20% et 35%, sont interdites. Des pentes différentes peuvent être admises pour les surélévations ou extensions des constructions existantes présentant des pentes non comprises dans cette fourchette.

Toutefois, par bâtiment, les toitures plates et les toitures terrasses peuvent être autorisées sur 25 % maximum de la surface des toitures.

Les terrasses réalisées par une simple percée de toiture ainsi que les velux ou autres modes d'ouverture en toiture, peuvent être interdits s'ils portent atteinte à l'harmonie architecturale du bâtiment. Les terrasses couvertes en toiture doivent être privilégiées.

Il est préconisé que :

- les toitures à pans soient recouvertes de tuiles canal, dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles.
- les génoises soient conservées et non peintes.

5-4- Menuiseries

Le dessin et la matière des menuiseries doivent être de conception simple. Les éventuels volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction et ne pourront en aucun cas déborder sur les façades.

5-5- Clôtures

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les grilles, grillages, barreaux pourront être végétalisés et

devront être de conception simple. Les murs de clôtures et poteaux devront être enduits sur toutes leurs faces.

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 2 mètres sont interdites (hors soutènement), sauf en cas de reconstruction à l'identique et pour les équipements publics ou d'intérêt général.

Dans le respect des conditions ci-dessus et des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Bassin Versant de l'Ouvèze et de ses affluents pour les zones inondables, les clôtures pourront être constituées :

- de grilles, grillages, barreaux n'excédant pas 2 mètres de hauteur ;
- de murs pleins n'excédant pas 2 mètres de hauteur ;
- de murs bahut d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmontés d'un dispositif de grilles, grillages ou barreaux, le tout ne devant pas excéder 2 m de hauteur ;

Une hauteur supérieure des clôtures, dans la limite de 3 m, n'est autorisée que :

- dans le cas de constructions nécessitant des mesures de protections spécifiques ;
- dans le cas de prolongement de clôtures existantes d'une hauteur supérieure à 2 m ;
- pour les systèmes de portail ;

5-6- Panneaux et chauffe-eaux solaires :

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques :

L'implantation de panneaux solaires ou chauffe-eaux solaires peut être autorisée en façade ou pignon non visibles depuis les voies publiques, à condition qu'ils soient positionnés verticalement et contre le mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade. Les installations techniques devront être invisibles quelle que soit leur situation. En aucun cas les réservoirs ne doivent être positionnés à l'extérieur.

Les panneaux solaires et chauffe-eaux solaires peuvent être autorisés en toiture. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. S'ils sont posés en toiture inclinée, ils devront être fixes et insérés dans l'épaisseur de la toiture sans débord. Une attention particulière sera portée de manière à ce qu'ils soient bien intégrés grâce à leur couleur, alignement et à leurs proportions. Les installations techniques devront être invisibles, quelle que soit leur situation. En aucun cas les réservoirs ne doivent être positionnés à l'extérieur.

186

En dehors de ces périmètres de protection des monuments historiques, il est conseillé de respecter les prescriptions ci-dessus.

5-7- Antennes paraboliques et climatiseurs :

Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être localisés sur la façade la moins visible depuis les voies publiques et en aucun cas en surplomb de ces dernières. Les antennes paraboliques devront s'intégrer le mieux possible au bâti existant (couleurs, proportions,...) et les climatiseurs devront soit être encastrés dans la façade ou soit être masqués par un habillage de type grille.

5-8- Mouvement de terrain :

En dehors des dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales, de lutte contre le bruit, l'amplitude des mouvements de terrain ne doit pas excéder :

- 0,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15 % ;
- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure ou égale à 30 %.

Toutefois, une amplitude des mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

En secteur Np, les mouvements de terrain doivent être limités au strict minimum.

ARTICLE A 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6-1- Plantations :

Les plantations (végétations ornementales, arbustives ou arbres à moyen ou grand développement définition) existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure où le projet conserve des espaces libres de toute construction. Les alignements d'arbres existants en bordure des voies privées seront préservés ou remplacés dans la mesure du possible. Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées. Pour les haies, arbustes et arbres, les essences envahissantes, allergènes, urticantes, piquantes ou très sensibles à des maladies contagieuses sont à éviter. Il est conseillé de se référer au guide du CAUE de Vaucluse "Quels végétaux pour nos villes et villages" annexé au présent dossier de PLU.

En secteur Np, toute construction doit être accompagnée de végétation permettant son insertion dans le paysage, correspondant au biotope du site.

Les aires de stationnement, en surface, réservées aux voitures doivent être plantées à raison et au minimum, d'un arbre à grand développement par tranche de 6 emplacements réparti de façon homogène. Les abords des voies privées à créer seront plantés d'arbres d'alignement, à moyen ou grand développement, si la configuration du site le permet. Les alignements d'arbres existants en bordure des voies privées seront préservés ou remplacés dans la mesure du possible.

Par ailleurs, l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."

A ce titre, et lorsqu'il s'agit d'espace boisés, les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du houppier des arbres qui composent les éléments identifiés sont proscrits ou devront être limités au maximum et compensés.

6-2- Espaces libres, d'aires de jeux et de loisir:

Non règlementés.

ARTICLE N 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour le fonctionnement des établissements, doivent être aménagés les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Les aires de stationnement devront être préférentiellement réalisées en matériaux perméables.

ARTICLE N 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies d'accès ouvertes au public

8-1- Voies publiques et privées

Conditions de desserte pour les voies existantes et nouvelles : les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

8-2- Accès

Conditions d'accès : Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique, limité au strict nécessaire.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), un retrait de 5 mètres de ce dernier par rapport à la limite de référence, pourra être imposé en considération de circonstances et faits le justifiant en matière de prise en compte de risques liés à la sécurité et la circulation tant des véhicules que des usagers.

188

ARTICLE N 9 : Conditions de salubrité et de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

9-1- Adduction en eau potable et défense contre l'incendie

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur du Code de la santé publique.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (RDDECI du SDIS84).

9-2- Assainissement

Toute construction rejetant des eaux usées, doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public d'eaux usées, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées. L'évacuation des eaux usées non traitées en dehors du réseau public d'eaux usées est interdite.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.

Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et le schéma directeur d'assainissement.

Eaux usées non domestiques :

Le déversement au réseau public d'eaux usées d'effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance notamment d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus, dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux Usées.

9-3- Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols, à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et à favoriser leur infiltration naturelle. L'infiltration seule, l'infiltration/rétention seront privilégiées par rapport à la rétention seule avant rejet vers le milieu récepteur, avec débit de fuite calibré ou non calibré (selon les caractéristiques du projet, la réglementation en vigueur et celle prévue par le zonage eaux pluviales).

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle support du projet, avant d'être dirigées vers le milieu récepteur. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du porteur de projet, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

La gestion des eaux pluviales doivent respecter les dispositions communes à l'ensemble des zones (Chapitre 2 – Section 3 – 5). Ces dispositions pourront évoluer selon la réglementation en vigueur.

La récupération des eaux pluviales pour un usage non domestique (arrosage du jardin, espaces verts,...) est autorisée, mais ne peut entrer dans le calcul de rétention des eaux pluviales.

9-4 – Electricité – Téléphone – réseaux câblés

Les réseaux doivent être enterrés ou regroupés en façades si des contraintes d'ordre technique s'y opposent.

Les nouvelles constructions et les aménagements d'ensemble devront dans la mesure du possible se connecter aux différentes infrastructures et réseaux de communication électronique existants à proximité telle que la fibre optique.

En l'absence de tels réseaux à proximité les nouvelles constructions et les aménagements d'ensemble, devront veiller, dès leur conception, à la mise en place de réserve permettant des raccordements ultérieurement.

9-5- Elimination des déchets

Dès l'établissement d'un règlement de collecte des déchets par le service gestionnaire, celui-ci se substituera aux dispositions du présent paragraphe.

Ordures ménagères

La forme, le dimensionnement et le positionnement et la nature des équipements de collecte (locaux, point de présentation, aire de collecte,...), seront établis avec le service gestionnaire de la collecte des déchets.

Déchets non ménagers

Les dispositifs de stockage et de collecte des ordures non ménagères, seront établis avec le service gestionnaire de la collecte des déchets.